

Samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling ved intern overføring av grunnbokshjemmel ved samlivsbrudd



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 577
Leveringsfrist: 25. april 2012

Til sammen 16 373 ord

22.04.2012

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Temaets aktualitet	1
1.2	Avhandlingens tema og problemstilling	2
1.3	Begrepsavklaring	3
1.3.1	Overføring av fast eiendom	3
1.3.2	Hjemmel	3
1.3.3	Festerett	4
1.3.4	Intern overføring	4
1.3.5	Tinglysingsmyndigheten	4
1.4	Avgrensing	4
1.5	Videre fremstilling	5
2	RETTSKILDER OG METODE	6
2.1	Dokumentavgiftsvedtakets betydning for anvendelse av dokumentavgiftsloven	7
2.2	Mangel på rettskilder	7
3	GENERELT OM TINGLYSINGSPROESSEN FOR SAMBOERE	9
3.1	Hvorfor og hvordan overføre fast eiendom?	9
3.1.1	Kostnader som påløper ved dokumenter som tinglyses	10
3.2	Beregning av dokumentavgift ved rettigheter tilknyttet fast eiendom	11
3.3	Hvordan beregnes dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom?	12
3.4	Tinglysingsmyndighetens materielle kontroll ved beregning av dokumentavgift	13
4	UTGANGSPUNKTET FOR SAMBOERES DOKUMENTAVGIFTSRETTLIGE STILLING	16
5	FRITAK FOR DOKUMENTAVGIFT NÅR BEGGE SAMBOERE LEVER	17
5.1	Formålet og bakgrunnen for fritaket om dokumentavgift i dal. § 8 annet ledd	17
5.2	I hvilke tilfeller er samboere ved samlivsbrudd fritatt for dokumentavgift?	18
5.2.1	De kumulative vilkår	18
5.2.1.1	Hvem er å anse som samboere i dokumentavgiftssammenheng?	19
5.2.1.2	Hvilke type fast eiendom er omfattet av fritaket?	20
5.2.1.3	Hva innebærer kriteriet "samlivsbrudd"?	21

5.2.1.4	Kort sammenfatning av de kumulative vilkår	23
5.2.2	De alternative vilkår	23
5.2.2.1	Tilleggsvilkår nr. 1: Felles registrert adresse	23
a.	Hva innebærer kriteriet om "felles folkeregistrert adresse"?	23
b.	Hva ligger i kriteriet "forut for samlivsbruddet"?	28
5.2.2.2	Tilleggsvilkår nr. 2: Felles barn	32
6	FRITAK FOR DOKUMENTAVGIFT VED DEN ENE SAMBOERS DØD	36
6.1	Intern overføring av felles bolig ved den ene samboers død etter dal. § 8 annet ledd	36
6.2	Finnes det andre regler som regulerer fritak for dokumentavgift når dødsfall inntreffer?	40
6.2.1	Gjenlevende samboers ideelle arveandel etter loven	40
6.2.2	Gjenlevende samboer er oppført som testamentarving i avdøde samboers testament	43
6.2.3	Tinglysingsloven § 38a	46
6.3	Sammenfatning av gjenlevende samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling	46
7	ALTERNATIV FREMGANGSMÅTE FOR Å OPPNÅ FRITAK FOR DOKUMENTAVGIFT	48
8	AVSLUTNING	51
9	LITTERATURLISTE	52
9.1	Bøker	52
9.2	Lovsregister	52
9.3	Forarbeider	52
9.4	Rettsavgjørelser	53
9.5	Toll- og avgiftsdirektoratet	53
9.6	Lovkommentar	54
9.7	Nettdokumenter	54

1 INNLEDNING

1.1 Temaets aktualitet

I de senere år har behovet for regulering av samboeres rettslige stilling meldt seg innenfor svært mange rettsområder. Vi har i dag ingen generell lov som ivaretar samboeres rettigheter og forpliktelser.¹ I det norske lovverket har samboere som en konsekvens av det økte behovet, blitt likestilt med ektefeller innenfor visse rettsområder, mens de på andre områder fortsatt er regnet som enslige. Stadig flere personer velger å ikke inngå ekteskap, og behovet for en regulering av samboeres rettslige stilling skaper derfor av naturlige årsaker en kontinuerlig debatt og legger et visst press på lovgiver til å måtte ta stilling til nye rettslige spørsmål som melder seg.

Vanskeligheter som knytter seg til regulering av samboeres rettsstilling, viser seg ved at samboere er en vanskelig definerbar gruppe. Ettersom vi i dag ikke har en egen lov som regulerer når et samboerskap skal anses å være etablert eller oppløst, er det ønskelig at lovgiver oppstiller klare vilkår for hvilke tilfeller som omfattes av de innførte rettsregler.

Lovgiver har i de senere år utviklet rettsregler som gir samboerskap en viss likestilling med ekteskap innenfor en del rettsområder, deriblant innenfor skatterett, arverett og avgiftsrett knyttet til fast eiendom. Jeg har valgt å skrive om samboeres rettslige stilling innenfor fast eiendom, nærmere bestemt det dokumentavgiftsrettslige forholdet ved overføring av grunnbokshjemmel til fast eiendom.

Dokumentavgiftsregelverket inneholder enkelte rettsregler som tar sikte på en viss likestilling av samboerskap og ekteskap i dokumentavgiftssammenheng. Lovgiver

¹ Ektefeller er gitt en egen lov som regulerer deres rettslige stilling gjennom lov om ekteskap av 4. juli 1991 nr. 47.

oppstiller i lovteksten vilkår som umiddelbart kan synes enkle for tinglysingsmyndigheten å håndheve. Praksis viser imidlertid at det ofte dukker opp tilfeller hvor samboere føler seg urimelig behandlet og er uenige i tinglysingsmyndighetens avgjørelse om at overføringen av grunnbokshjemmel til den faste eiendom ikke er omfattet av fritaksbestemmelsene i dokumentavgiftsregelverket. Fritaksbestemmelsene er innført for få år siden. Som konsekvens av lite støtte i skrevne rettskilder, så som lovtekst, forarbeider, stortingsvedtak og forskrifter, vil det ofte dukke opp nye og uavklarte rettsspørsmål som knytter seg til samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling ved samlivsbrudd.

1.2 Avhandlingens tema og problemstilling

Temaet for avhandlingen er hvilken dokumentavgiftsrettslige stilling samboere er gitt ved intern overføring av grunnbokshjemmel til fast eiendom ved samlivsbrudd. Hovedtyngden i avhandlingen vil ligge på samboeres mulighet til å oppnå fritak for dokumentavgift.

I henhold til lov om dokumentavgift 12. desember 1975 nr. 59 (heretter dal.) §§ 1 og 7 samt Stortingets vedtak om dokumentavgift (heretter dav.) § 1 første ledd er utgangspunktet at det skal betales dokumentavgift ved tinglysing av ethvert dokument som overfører grunnbokshjemmel til fast eiendom. Dokumentavgiftsregelverket oppstiller to unntaksregler i dal. § 8 annet ledd og dav. § 2 første ledd bokstav j)², hvor samboere ved samlivsbrudd i visse tilfeller er fritatt for dokumentavgift ved intern overføring av grunnbokshjemmel til fast eiendom.

² I Toll- og avgiftsdirektoratets rundskriv, Dokumentavgift 2012 Rundskriv nr. 12/2012 S (heretter nevnt som Rundskriv nr. 12/2012 S) blir det ikke sondret mellom første og annet ledd i tilknytning til dav. § 2.

Imidlertid knytter bestemmelsens siste setning seg ikke utelukkende til bokstav j) men omfavner hele dav. § 2. En naturlige forståelse av bestemmelsens innhold er at dav. § 2 bokstav j) er første ledd, mens TAD i sitt rundskriv synes ikke å se dette. Et forhold som underbygger resonnementet er at bestemmelsens siste setning forut for 01.01.2012 sto umiddelbart etter bokstav i), mens den nå står etter bokstav j) som ble innført ved årsskiftet.

Ettersom fritaksbestemmelsene er blitt innført for få år siden, den siste bestemmelsen ved årsskiftet 2011/2012, vil avhandlingen sentreres om å gi en analyse av fritaksbestemmelsenes rekkevidde, herunder hvordan bestemmelsene fungerer i praksis.

1.3 Begrepsavklaring

1.3.1 Overføring av fast eiendom

Når det i den videre fremstilling benyttes ”overføring av fast eiendom” menes overføring av grunnbokshjemmel til eiendomsrett eller bebygd festerett til fast eiendom. Med begrepet ”overføring” menes overføring av grunnbokshjemmel, det vil si tinglysing av dokument som overfører hjemmel til slike formuesgoder.

1.3.2 Hjemmel

I de tilfeller begrepet ”hjemmel” blir brukt menes hjemmel til eiendomsrett eller bebygget festerett, jf. lov om tinglysing 7. Juni 1935 nr. 2 (heretter tgl.) § 14 første og annet ledd, sammenholdt med bestemmelsens tredje ledd hva gjelder bebygget festerett. I tinglysingssammenheng vil alle som står registrert som rettighetshaver i grunnboken, være hjemmelshaver til en aktuell rettighet. Å inneha ”hjemmel” til slike formuesgoder vil si at grunnboken utpeker vedkommende som eier av den faste eiendom, jf. tgl § 14.³

³ Både TAD i sitt rundskriv og Statens kartverk gjennom side nettside bruker begrepet ”formell eier” som om det er det samme som å være registrert i grunnboken som hjemmelshaver til eiendomsrett. Se blant annet Rundskriv nr. 12/2012 S på side 13-14, og Statens kartverk sin nettside; under artikkel *Hjemmelshaver*, hvor det fremgår at ”Den som er hjemmelshaver i grunnboken er den som er registrert som formell eier av eiendommen eller borettslagsandelen”. Etter min mening synes begrepet ”formell eier” å være noe misvisende. I grunnboken fremgår det hvem som er legitimert som eier, eller registrert som eier av en fast eiendom, ikke hvem som er formell eier. Av den grunn kan man ikke lese av grunnboken hvem som er formell eier av fast eiendom. I tillegg skal ikke grunnboken gi uttrykk for et materielt eierforhold, noe begrepet ”formell eier” inneholder et snev av. I Rt. 2008 s. 1180 under avsnitt 27 fremgår det når Høyesterett tar stilling til dokumentavgiftens betydning ved hjemmelsoverføring ”...fra tid til annen omtalt som «formell overdragelse»”. Det faktum at Høyesterett bruker begrepet med varsomhet, kan tale for at det knytter seg usikkerhet rundt betydningen av ”formell” og dermed utelater å ta stilling til begrepets innhold.

1.3.3 Festerett

Dokumentavgift utløses kun ved overføring av grunnbokshjemmel til bebygget festerett. Dette fremgår av dav. § 1 første ledd, jf. dal. §§ 7 og 1, hvor det av førstnevnte bestemmelse fremgår at avgiftsplikten er begrenset til å gjelde "... bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomte". Dersom tomte er ubebygget, vil det derfor ikke bli beregnet dokumentavgift for overføring av festeretten.

1.3.4 Intern overføring

I avhandlingen brukes "intern overføring" om de situasjoner hvor det foretas en overføring av fast eiendom mellom samboere ved samlivsbrudd. At overføring skjer *mellom* samboerne, innebærer at det er kun hvor samboere overdrar sine ideelle andeler av den faste eiendom til hverandre som omfattes, ikke overføring til en tredjeperson.

1.3.5 Tinglysingsmyndigheten

Når tinglysingsmyndigheten blir omtalt i avhandlingen, siktes det til Statens kartverk. Dette fremgår av tgl. § 1 første ledd.

1.4 Avgrensing

Jeg ønsker å konsentrere meg om samboeres rettslige stilling i dokumentavgiftssammenheng. Beregning av dokumentavgift ved overføring av fast eiendom i sin alminnelighet vil derfor hovedsakelig falle utenfor avhandlingen.⁴ Videre vil avhandlingen konsentreres om overføring av fast eiendom. Overføring av hjemmel til borettslagsandel vil ikke bli behandlet ettersom dette ikke er fast eiendom og dokumentavgiftsregelverket således ikke gjelder.^{5 6} Dette fremgår av dal. § 7 første ledd og

⁴ Med unntak for del 3 i fremstillingen, hvor tinglysningssystemet i sin alminnelighet blir forklart i korte trekk for å vise dokumentavgiftens betydning ved tinglysning av dokumenter som omhandler fast eiendom.

⁵ I borrettslagssammenheng benyttes ikke hjemmelsbegrepet, ettersom lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 (heretter brl.) ikke opererer med begrepene "hjemmel" og "hjemmelshaver". Ettersom borettslagsandeler skal registreres i grunnboken, jf. brl. kap. 6, vil nok følgen trolig være at begrepene blir benyttet i tinglysningssammenheng også hva gjelder for andelseiere i borettsrettslag.

dav. § 1 første ledd. Selv om borettslagsandel ikke er fast eiendom, vil føring av borettslagsandel i grunnboken utgjøre en integrert del av grunnboken.

Det er kun overføring av grunnbokshjemmel til eiendomsrett og bebygget festerett som vil bli behandlet. Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 (heretter tgl.) § 14 tar stilling til hva grunnbokshjemmel er og hvilke krav som stilles for å oppnå grunnbokshjemmel.

Bestemmelsens første og andre ledd omhandler grunnbokshjemmel til *eiendomsrett*, og faller derfor innenfor avhandlingens tema. Bestemmelsens tredje ledd omhandler grunnbokshjemmel til andre rettigheter enn eiendomsrett. Avhandlingen begrenses her til å omfatte *bebygget festerett* hva gjelder slike rettigheter som faller innunder bestemmelsens tredje ledd. Overføring av grunnbokshjemmel til for eksempel servitutt eller panterett vil dermed ikke bli behandlet ettersom dette ikke faller innunder dokumentavgiftsregelverket.

1.5 Videre fremstilling

I **del 2** vil jeg vurdere rettskildesituasjonen når man skal ta stilling til hvorvidt det påløper dokumentavgift ved intern overføring av fast eiendom mellom samboere ved samlivsbrudd.

I **del 3** vil fremgangsmåten for tinglysing bli presentert i korthet, herunder hvilke kostnader som påløper ved tinglysing og hvordan dokumentavgift skal beregnes. Selv om tinglysingssystemet i sin alminnelighet vil falle utenfor avhandlingens tema, er del 3 tatt inn for å vise dokumentavgiftens betydning ved tinglysing av dokumenter som omhandler fast eiendom.

⁶ En borettslagsandel er en selskapsandel, ikke fast eiendom. Å inneha en borettslagsandel vil si å ha en eierposisjon i et borettslag. Andelseieren får en eksklusiv bruksrett til den boligen som andelen er knyttet til, jf. brl. § 1-1 første ledd flg. En lov som viser at vi ved borettslagsandeler ikke forholder oss til fast eiendom er lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) 3. juli 1992 nr. 93. Avhendingslova § 1-1 omtaler avhending av fast eiendom, mens det i § 1-1a fremgår at ”Lova gjeld tilsvarende for avtaler om avhending av andel i borettslag...”. Selv om andelseier av en borettslagsandel vil ha en rettighet i fast eiendom, blir ikke rettigheten likestilt med en bebygget festerett i dokumentavgiftsmessig forstand.

I **del 4** vil det bli redegjort for utgangspunktet for intern overføring av fast eiendom mellom samboere ved samlivsbrudd.

I **del 5 og 6** vil jeg vurdere samboeres mulighet til å oppnå fritak for dokumentavgift ved intern overføring av fast eiendom mellom samboere ved samlivsbrudd. **Del 5** omhandler samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling når begge samboere lever, mens **del 6** omhandler situasjonen hvor dødsfall inntreffer hos en av samboerne.

Del 5 og 6 tar sikte på en vurdering av rettsreglene som omhandler samboeres mulighet til å oppnå fritak for dokumentavgift. I **del 7** omhandles spørsmål om hvorvidt det finnes en alternativ fremgangsmåte som samboerne kan benytte for å oppnå fritak for dokumentavgift. Når jeg benytter uttrykket ”alternativ” sikter jeg her til situasjoner hvor tinglysingsmyndigheten har besluttet at tilfellet ikke faller inn under fritaksbestemmelsene i dokumentavgiftsregelverket.

2 RETTSKILDER OG METODE

Etter en gjennomgang av rettstoffet, ser man at rettskildesituasjonen er noe annerledes sammenlignet med mange rettsområder. Det er to forhold som karakteriserer rettskildesituasjonen når man skal ta stilling til hvorvidt det påløper dokumentavgift ved intern overføring av fast eiendom mellom samboere ved samlivsbrudd.

2.1 Dokumentavgiftsvedtakets betydning for anvendelse av dokumentavgiftsloven

I dokumentavgiftssammenheng har man to deler av ett og samme regelverk å forholde seg til når man skal ta stilling til spørsmålet om dokumentavgift for samboere⁷; lov om dokumentavgift og Stortingets vedtak om dokumentavgift. Legalitetsprinsippet beskytter borgerne mot uhjemlet myndighetsutøvelse. Det å pålegge publikum dokumentavgift er en tyngende forpliktelse som må ha klar hjemmel i lov. Etter Grunnloven (Grl.) § 75 bokstav a) ligger det til Stortinget å gi vedtak om dokumentavgift. Etter dal. § 1 fremgår det at ”Dersom Stortinget vedtar at det skal svares dokumentavgift til statskassen, gjelder de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne lov.” Ordet ”Dersom” tilsier at loven kun kommer til anvendelse hvis Stortinget fatter vedtak om dokumentavgift iht. Grl. § 75 bokstav a. Det ovennevnte er et av forholdene som gjør rettskildesituasjonen noe annerledes sammenlignet med andre rettsområder. Ved avgjørelsen av hvorvidt det skal beregnes dokumentavgift, må man forholde seg til både Stortingets vedtak om dokumentavgift og lov om dokumentavgift. Disse to delene av dokumentavgiftsregelverket supplerer hverandre, men dersom det oppstår motstrid vil Stortingets vedtak om dokumentavgift i utgangspunktet gå foran.⁸

2.2 Mangel på rettskilder

Etter en gjennomgang av rettstoffet har jeg merket meg at det finnes lite rettskilder som omhandler det aktuelle rettsområdet som er tema for avhandlingen. Mangelen på rettskilder er et forhold som trolig gjør rettskildesituasjonen for avhandlingen noe annerledes enn i mange andre tilfeller. Mangel på rettskilder å forholde seg til, knytter seg hovedsakelig til

⁷ Når man skal ta stilling til dokumentavgiftsspørsmålet utenfor samboerforhold vil forskrift om dokumentavgift av 16. desember 1975 nr. 1 være av betydning.

⁸ Stortingets vedtak om dokumentavgift sitt fortrinnsrett fremgår forutsetningsvis av at dokumentavgiftsloven kun trer i kraft dersom Stortinget fatter vedtak om dokumentavgift, jf. dal. § 1. Dette gjelder såfremt dav. ligger innenfor rammene som dal. oppstiller, jf. legalitetsprinsippet.

fritaksbestemmelsen i dal. § 8 annet ledd som er den bestemmelsen som avhandlingen i hovedsak konsentreres om.

Lovbestemmelsene som omhandler avhandlingens tema kan umiddelbart synes å oppstille klare og entydige vilkår når man kun leser selve lovteksten.⁹ Etter en nærmere gjennomgang av ulike situasjoner som oppstår i praksis, har det imidlertid vist seg et behov for nærmere utdypninger av bestemmelsenes oppstilte vilkår.

Det foreligger få forarbeider som omhandler det aktuelle temaet, og de forarbeider som foreligger, er svært knappe i sin utdypning vedrørende lovbestemmelsens innhold. Jeg har ikke funnet noe rettspraksis som omhandler avhandlingens problemstilling, og det er svært lite informasjon å finne i juridisk teori. Den sentrale læreboken¹⁰ som ofte benyttes av tinglysingsmyndigheten i dets arbeide, inneholder ingen uttalelser vedrørende dokumentavgiftsforholdet til samboere ved intern overføring av fast eiendom ved samlivsbrudd. Etter en gjennomgang av øvrig juridisk litteratur som omhandler tinglysing av rettigheter i fast eiendom, har det vist seg at forholdet til dokumentavgift for samboere er et tema som er svært lite berørt.

Mangelen på klare holdepunkter i lovteksten, forarbeider, rettspraksis og juridisk teori gjør forvaltningspraksis og reelle hensyn til viktige rettskildefaktorer innenfor det aktuelle rettsområdet. Innenfor forvaltningspraksis har både Toll- og avgiftsdirektoratet (heretter TAD) og Statens kartverk fastsatt utførlige utdypninger av samboeres rettslige stilling i dokumentavgiftssammenheng. Praksis viser imidlertid at det ofte oppstår situasjoner hvor tinglysingsmyndigheten ikke har klare retningslinjer å forholde seg til når de skal ta stilling til tvilsomme spørsmål i forbindelse med samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling ved overføring av fast eiendom. Reelle hensyn vil av den grunn komme inn som en relevant

⁹ Dette gjelder med unntak for dokumentavgiftslovens definisjon av samboere i dal. § 8 annet ledd, nærmere bestemt hva som ligger i ”ekteskapslignende eller partnerskapslignende forhold”.

¹⁰ Høgetveit Berg m.fl. (2009)

rettskildefaktor som kan ha betydelig vekt når tinglygingsmyndigheten blir forelagt tvilstilfeller.

3 GENERELT OM TINGLYSINGSPROSESSEN FOR SAMBOERE

3.1 Hvorfor og hvordan overføre fast eiendom?

Ved avhending av fast eiendom, uavhengig av om det nye eierskap til eiendommen for eksempel skjer som følge av dødsfall, helt eller delvis som gavedisposisjon eller blir kjøpt til markedspris¹¹, er det av stor viktighet å sørge for at også grunnbokshjemmelen til den faste eiendom blir overført ved overdragelsen. Ved tinglysing av dokument som overfører grunnbokshjemmel til fast eiendom, vil overdragelsen bli registrert på et grunnboksblad i grunnboken som vil inneholde opplysninger om blant annet hvem som er legitimert som eier av den faste eiendom. Etter tgl. § 14 første ledd første alternativ fremgår det at den som er ansett å være hjemmelshaver er "... bare den grunnboken utpeker som eier". Ettersom grunnboken er et rettsvernregister, vil ervervende samboer bli gitt alminnelig rettsvern i forhold til tredjepersoner.¹² I forbindelse med overføring av eiendomsrett eller bebygd festerett til fast eiendom, vil tinglysing av overføringen dermed beskytte ny hjemmelshaver mot blant annet disposisjoner fra den tidligere hjemmelshaver til den faste eiendom.¹³ Dersom partene ikke tinglyser overdragelsen, kan den nye eieren blant annet risikere at den faste eiendom blir solgt til en godtroende tredjemann uten den nye eiers samtykke, eller at

¹¹ De overnevnte eksempler på avhending av fast eiendom faller innunder uttrykket "ubetinget eiendomserverv" i tgl. § 14 annet ledd, som er bestemmelsen som angir hvilke krav som må oppfylles i dokumentet for at erververen skal oppnå grunnbokshjemmel til eiendomsrett til den faste eiendom.

¹² Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 133.

¹³ Statens kartverk sin nettside. "Rettsvern":

<<http://www.statkart.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=4887>>

den tidligere eiers økonomiske situasjoner resulterer i at det foretas konkursbeslag i den faste eiendommen.¹⁴

Etter tgl. § 12 er overdragelse av fast eiendom en rettsstiftelse som kan tinglyses. For å få overført grunnbokshjemmel til fast eiendom, må samboerne utstede et skjøte som de sender inn til Statens kartverk for tinglysing, jf. tgl. § 1 første ledd. Til forskjell fra tidligere hvor tinglysing av dokumenter vedrørende fast eiendom var en oppgave for de ulike tingrettene, har vi i dag én særskilt tinglysingsmyndighet, sentralisert i Hønefoss under Statens kartverk som forestår tinglysing av alle dokumenter vedrørende fast eiendom, jf. tgl. § 1 første ledd. Fremgangsmåten for behandling og tinglysing av de innsendte dokumenter er nærmere beskrevet under kapitel 2 i lov om tinglysing.

3.1.1 Kostnader som påløper ved dokumenter som tinglyses

Det påløper kostnader for tinglysing av dokumentet som overdrar grunnbokshjemmel til fast eiendom. Ved tinglysing av et dokument som endrer eier- og bebygd festeforhold i grunnboken, skal det som utgangspunkt betales et tinglysingsgebyr og dokumentavgift for overdragelsen. Rekvirentens betalingsplikt fremgår av forskrift om tinglysing 3. november 1995 nr. 875 § 8. Tinglysingsrekvirenten er ansvarlig for at tinglysingsgebyret og dokumentavgiften blir betalt. Kapittel 6 i Lov om rettsgebyr 17. desember 1982 nr. 86 (heretter rettsgebyrl.) behandler spørsmålet vedrørende i hvilke situasjoner tinglysingsgebyr skal betales. Tinglysingsgebyret er et rettsgebyr som tilfaller staten, jf. rettsgebyrl. § 1 første ledd. Dokumentavgift er, til forskjell fra tinglysingsgebyret, en avgift som betales til statskassen, og utgjør 2,5 % av dokumentets avgiftsgrunnlag, jf. dav. § 1 første ledd. Den som begjærer et dokument tinglyst, skal påføre et avgiftsgrunnlag på det

¹⁴ Når tinglysingsmyndigheten får melding fra konkursregisteret, anmerkes konkursen i grunnboken i samsvar med lov om gjeldsforhandling og konkurs av 08. juni 1984 nr. 58 (kk1.) § 79 første og annet ledd. Ved konkurs har hjemmelshaver ikke rett til å disponere over den faste eiendom, jf. kkl. § 100 første ledd. Dette innebærer at den nye eier, som har unnlatt å tinglyse hjemmelsovergangen, vil kunne risikere konkursbeslag i eiendommen selv om vedkommende faktisk har kjøpt den faste eiendom tidligere.

innsendte dokumentet som tilsvarer ”salgsverdien” av den faste eiendom, jf. tgl. § 7 første ledd. Avgiftsgrunnlaget vil derfor variere i hvert enkelt tilfelle basert på hva som er angitt som eiendommens salgsverdi, til forskjell fra tinglysingsgebyret som er et rettsgebyr med fastsatte satser for hvert enkelt dokument.¹⁵ Hovedforskjellen mellom disse to typene av betaling, er at dokumentavgiften er en særavgift til statskassen og er ikke ment å dekke kostnadene staten har ved tinglysing. Tinglysingsgebyr er derimot et gebyr som dekker statens kostnader ved tinglysing.¹⁶ Den videre fremstilling vil konsentreres om forholdet til dokumentavgift ved overføring av fast eiendom.

3.2 Beregning av dokumentavgift ved rettigheter tilknyttet fast eiendom

Spørsmålet blir hvorvidt det vil bli beregnet dokumentavgift ved enhver overføring av rettigheter tilknyttet fast eiendom. Etter dav. § 1 første ledd er det klare utgangspunkt at det skal betales ”avgift til statskassen ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom”. Dokumentavgift er som nevnt en særavgift, og avgiften inntreffer kun ved tinglysing av innsendte dokumenter, med andre ord ved hjemmelsoverføring av den faste eiendom, jf. dav. § 1 og dal. § 6. Det er et grunnleggende prinsipp i tinglysingssammenheng at det er opp til partene å bestemme hvorvidt de ønsker å tinglyse overføring av den faste eiendom.¹⁷ Prinsippet kommer til uttrykk i juridisk litteratur knyttet til tgl. § 7 første ledd første punktum.¹⁸ Dersom samboerne velger å ikke tinglyse overføringen selv om den faste eiendom blir avhendet, vil det ikke påløpe dokumentavgift da overføringen ikke automatisk utløser noen hjemmelsoverføring av den faste eiendom.

¹⁵ Det alminnelig tinglysingsgebyret for overskjøting av fast eiendom er satt til 1,8 ganger rettsgebyret, samlet pålydende kroner 1548, jf. rettsgebyrl. § 21 annet ledd.

¹⁶ Prop. 1 LS (2011-2012) s. 102

¹⁷ Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 82

¹⁸ Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 82

3.3 Hvordan beregnes dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom?

Dokumentavgift skal beregnes av den faste eiendommens salgsverdi, jf. dal. § 7 første ledd. Det har tidligere vært knyttet noe usikkerhet rundt hvorvidt begrepet ”salgsverdien” sikter til avtalt verdi mellom partene eller markedsverdien av den faste eiendom. Denne usikkerheten er nå blitt avklart i en kjennelse avsagt av Høyesterett, Rt.2008 s.1160 hvor det fremgår at det er markedsverdien på tinglysningstidspunktet som skal legges til grunn ved beregning av dokumentavgift.¹⁹ Kravet om markedsverdi på tinglysingstidspunktet vil få betydning i de tilfeller der for eksempel markedsverdien endrer seg etter at en eiendom er blitt solgt på det frie marked. Dette var tilfellet i ovennevnte kjennelse hvor en eiendom ble solgt uten at kjøpet begjært tinglyst. Først 18 år etter at eiendommen var solgt, sendte eieren dokumentene tilknyttet den fast eiendom inn for tinglysing. Avgiftsgrunnlaget som var påført dokumentet, tilsvarte det vederlaget som ble betalt i 1989. Høyesterett kom her enstemmig frem til at historisk verdi ikke skal legges til grunn ved beregning av dokumentavgiften. Det er *markedsverdien på tinglysingstidspunktet*, som i det foreliggende tilfellet tilsvarte markedsverdien av den fast eiendom i 2007, som skal oppgis som avgiftsgrunnlag.

Kravet om markedsverdi på tinglysingstidspunktet er fulgt opp i kjennelser avsagt av Borgarting lagmannsrett i etterkant av Høyesteretts avgjørelse fra 2008.²⁰ I TADs kommentarer under punkt 2.1 er det tilsvarende inntatt en redegjørelse for beregning av

¹⁹ Fremgår uttrykkelig av lovdatas sammendrag. Høyesterett foretar en tolking av dal. § 7 sin ordlyd i avsnitt 29-36 hvor det i avsnitt 37 konkluderes med at ”ordlyden i dokumentavgiftslovens § 7 med tilhørende forskrifter ikke er entydig og klar”. Etter en påfølgende vurdering av lovens forarbeider, lovens innretning og system samt tinglysingspraksis kommer Høyesterett frem til at de beste grunner taler for at det er markedsverdien på tinglysingstidspunktet som skal legges til grunn ved beregning av dokumentavgift, jf. avsnitt 43-45.

²⁰ Se blant annet LB-2008-159467. Saken omhandlet her en del av en eiendom som var overdratt i 2001, men dokumentene ble først sendt inn for tinglysing i 2008. På bakgrunn av Høyesteretts kjennelse avsagt i 2008, Rt. 2008 s. 1160, kom Borgarting lagmannsrett frem til at det er ”tinglysningstidens markedsverdi som skal legges til grunn ved beregningen av avgiften etter dokumentavgiftsloven § 7, og ikke den historiske verdien”.

dokumentavgiften hvor det fremgår at salgsverdi tilsvare ”det samlede vederlaget selger vil kunne få for eiendommen når partene ikke har felles interesser som kan påvirke prisfastsettingen”.²¹

Det er den som har begjært dokumentet tinglyst, som er ansvarlig for at korrekt avgiftsgrunnlag blir oppgitt i dokumentet, jf. dal. § 6 annet ledd og forskrift 16. desember 1975 nr. 1 om dokumentavgift § 2-2 siste ledd (heretter daf.). Ut fra forvaltningspraksis oppstilles det ikke krav om innhenting av takst på eiendommen.²² Den som har begjært dokumentet tinglyst, er kun pliktig til ”etter beste skjønn” å oppgi et avgiftsgrunnlag som tilsvare eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. daf. § 2-2 siste ledd, jf. Rt-2008-1160.

3.4 Tinglysingsmyndighetens materielle kontroll ved beregning av dokumentavgift

Utgangspunktet er at tinglysingsmyndigheten legger det dokumentbeskrevne avgiftsgrunnlaget til grunn ved beregning av dokumentavgift, jf. dal. § 7 tredje ledd. Kun hvor avgiftsgrunnlaget fremstår som ”åpenbart for lavt” har registerfører ved tinglysingen en plikt til å reagere, jf. dal. § 7 tredje ledd og daf. § 2-2 fjerde ledd. Den naturlige forståelsen av ordlyden ”åpenbart for lavt” viser at det foreligger en begrenset undersøkelsesplikt for tinglysingsmyndighetens vedkommende. Dette følger også som en naturlig konsekvens av avgjørelsen om å opprette én særskilt sentralisert tinglysingsmyndighet som forestår tinglysing av dokumenter vedrørende fast eiendom for hele landet. Et krav om detaljert kunnskap og omfattende undersøkelser om markedsverdien for fast eiendom i hele landet kan derfor vanskelig sies å kunne oppstilles. Et siste forhold som begrunner tinglysingsmyndighetens begrensede undersøkelsesplikt er det høye antall dokumenter som blir sendt inn for tinglysing hvert år. En utvidelse av

²¹ Rundskriv nr.12/2012 S s. 14

²² Statens kartverk sin nettside. *Avgiftsgrunnlaget*: <<https://tinglysingportal.statkart.no/knowledge-base/article?id=fc184154-cbf8-e011-b1a9-0050569f0014>>

undersøkelsesplikten vil kunne medføre en betraktelig forsinkelse av tinglysingsmyndighetens arbeide og ønske om en rask og effektiv saksbehandling.²³

Forholdet til begrenset undersøkelsesplikt synes å være i overenstemmelse med det syn som fremkommer av forarbeidene²⁴ hva gjelder tinglysingsmyndighetens materielle kontroll av det oppgitte avgiftsgrunnlag. I NOU 1975: 34 på side 13 fremgår det at tinglysingsmyndighetens undersøkelsesplikt ikke er ment å være veldig omfattende. Videre fremgår det at det er kun dersom registerfører har kjennskap som tilsier at ”verdien av vedkommende eiendom eller rettighet (f.eks. på grunnlag av opplysninger som fremgår av grunnboken) åpenbart er for lavt oppgitt, at det er grunn til av eget tiltak å innhente opplysninger for å fastsette verdien.”²⁵

Det at tinglysingsmyndighetens plikt til å avvise et påberopt avgiftsgrunnlag er begrenset til de tilfeller der det oppgitte avgiftsgrunnlaget er ”åpenbart for lavt”, jf. dal. § 7 tredje ledd, synes i tillegg å være i overenstemmelse med den materielle kontroll som gjelder generelt i tinglysingssammenheng. Tgl. § 7 annet ledd omhandler registerførers kontroll av de innsendte dokumenter for tinglysing. Ønsket om å oppnå troverdighet og tillitt til tinglysingssystemet begrunner en viss kontroll av dokumentenes innhold. I Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) på side 13 er det redegjort for tinglysingsmyndighetens undersøkelsesplikt. Der fremgår det at registerfører foretar ”en undersøkelse av dokumentet for å se om det foreligger nogen grunn til å avvise det. Avgjørelsen treffer han på grunnlag av dokumentet selv, sammenholdt med de opplysninger og bevisligheter som forelegges for ham eller som han *har rimelig anledning til å skaffe*”.²⁶ Hvor omfattende undersøkelsesplikten skal være fremgår ikke, men et ønske om utvidelse i forhold til den tidligere ordning hvor tinglysingsdommeren forholdt seg forholdsvis passiv, blir understreket på side 18-19 i

²³ Statens kartverk sin nettside. *Om tinglysingen – saksgang og saksbehandlingstid*:

<http://www.statkart.no/?module=Articles;action=Article_publicShow;ID=13106>

²⁴ NOU 1975: 34 s. 13

²⁵ NOU 1975: 34 s. 13

²⁶ Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) s.13

Ot.prp. nr. 9 (1935-1936). Under samme avsnitt fremgår det videre at ”det beror på hvor megen tid dommeren i øieblikket har til sin rådighet, om undersøkelsen skal bli mere eller mindre grundig”.²⁷ Tinglysingsmyndighetens undersøkelsesplikt er i den senere tid blir avklart gjennom rettspraksis og juridisk teori hvor det fremgår at tinglysingsmyndighetens materielle kontroll er begrenset til å omfatte situasjoner hvor det enkelt kan konstateres at dokumentet ikke oppfyller kravene som er satt i en klausul eller lovregel.²⁸ Registerfører skal ved avgjørelsen av om et dokument kan tinglyses, ikke ta stilling til rettsspørsmål som er ”... kompliserte eller tvilsomme”.²⁹ Høyesterett har bekreftet forståelsen av tinglysingsmyndighetens materielle kontroll i Rt. 2004 s. 883. Saken gjaldt lovtolking av et delingsforbud som var tinglyst som en heftelse på fast eiendom. Høyesterett presiserte under avsnitt 23 forholdet til tinglysingsmyndighetens materielle kontroll, hvor det fremgår at ”Tinglysingsloven pålegger registerføreren å undersøke om det dokument som innleveres, har mangler som hindrer tinglysing. Plikten omfatter imidlertid ikke undersøkelse av dokumentets materielle rettmessighet med mindre den rettsstiftelse det er tale om, åpenbart er urettmessig”. Kjennelsen oppstiller her en høy terskel for avvisning i likhet med den materielle kontroll som reguleres i dal. § 7 tredje ledd. I begge tilfeller er temaet for den materielle kontroll satt til kun å gjelde i ”åpenbare” tilfeller.

²⁷ Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) s. 18

²⁸ Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 91

²⁹ Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 91

4 UTGANGSPUNKTET FOR SAMBOERES DOKUMENTAVGIFTSRETTLIGE STILLING

Samboere er ikke gitt en særstilling i dokumentavgiftssammenheng på lik linje med ektefeller ved overføring av fast eiendom. Etter dal. § 8 første ledd bokstav a) og b) og dav. § 2 første ledd bokstav e) er ektefeller fritatt for dokumentavgift ved overføring av fast eiendom.³⁰ Fritaksreglene setter ektefeller i en særstilling vedrørende dokumentavgift ettersom omtrent enhver overføring av fast eiendom gir fritak for avgift. Fritaket gjelder både ved overføringer mens ekteskapet består, samt ved dødsfall, separasjon eller skilsmisse³¹. I tillegg gjelder fritaket alle typer fast eiendom, herunder helårsbolig, fritidseiendom og næringseiendom. Samboere har inntil nylig ikke i samme grad blitt gitt den særstilling ektefeller har i dokumentavgiftssammenheng. Imidlertid har det i de senere år blitt utviklet enkelte fritak for samboere som tar sikte på en viss likestilling med de rettsregler som gjelder for ektefeller. Fritaksreglene som er oppstilt i dokumentavgiftsregelverket viser at det er kun ved *samlivsbrudd* at samboerne kan oppnå fritak for dokumentavgift. Overføring av fast eiendom mellom samboere mens samlivet består er ikke fritatt for dokumentavgift. Det gjennomgående formålet bak innføringen av fritak for samboere, er et ønske om å likestille samboere og ektefeller i de situasjoner hvor samlivsforholdet har likhetstrekk med et ekteskap³². Selv om enkelte fritaksregler er blitt innført, er utgangspunktet like fullt at det skal betales dokumentavgift ved overdragelser av fast eiendom mellom samboere ved samlivsbrudd, jf. dav. § 1 første ledd.

³⁰ Dal. § 8 første ledd bokstav a) og dav. § 2 første ledd bokstav e) tar sikte på å regulere ulike situasjoner ved overføring mellom ektefeller. Den sistnevnte bestemmelsen regulerer overføring mens ekteskapet består, mens dal. § 8 første ledd bokstav a) regulerer overføring ved oppløsning av ekteskapet.

³¹ Fritak for avgift ved separasjon og skilsmisse er begrenset til å gjelde overføring ved skifte av fast eiendom i felleseie, jf. dal. § 8 første ledd bokstav a.

³² Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

5 FRITAK FOR DOKUMENTAVGIFT NÅR BEGGE SAMBOERE LEVER

5.1 Formålet og bakgrunnen for fritaket om dokumentavgift i dal. § 8 annet ledd I Innst. S. nr. 210 (2005-2006) ber Stortinget regjeringen om å fremme et forslag om fritak i dokumentavgiftssammenheng ved intern overføring av bolig mellom samboere *med felles barn*. Bakgrunnen for innstillingen var et forslag utarbeidet av et par stortingsrepresentanter³³ om å fjerne dokumentavgift når samboere med felles barn selger bolig til hverandre. Hensynet til barna var et gjennomgående tema i forslaget og hovedbegrunnelsen bak innstillingen. Nærmere gikk begrunnelsen ut på at et samlivsbrudd kan være svært vanskelig å forholde seg til for barn og kan ofte oppfattes som omveltende og svært smertefullt. Ved å innføre et fritak for dokumentavgift i slike situasjoner kan dette bidra til å skape sikre og trygge omgivelser for barn ved at sannsynligheten er høyere for at de kan bli boende i sitt hjem.³⁴

Etter departementets utredning vedrørende dokumentavgiftsfritak for samboere i Innst. S. nr. 210 (2005-2006) fremla Regjeringen forslag om å innføre fritak for dokumentavgift ved intern overføring av felles bolig mellom samboere ved samlivsbrudd³⁵. Bakgrunnen for lovforslaget var til dels begrunnet i samme hensyn som i den tidligere utredningen; hensynet til barna. I tillegg ble likhetene mellom samboerskap og ekteskap brakt på banen. De betydelige likheter når det gjelder økonomiske belastninger ved oppløsning av samboere og oppløsning av ekteskap ble vektlagt i vurderingen. Det ble påpekt de urimeligheter som gjør seg gjeldende ved en hardere beskatning av samboere ved salg av sin faste eiendom til hverandre enn for ektefeller. Resultatet av departementets vurdering ga utslag i utarbeidelse av et mer omfattende fritak for samboere ved samlivsbrudd, hvor også andre forhold enn felles barn ble vektlagt og inkludert.³⁶ Lovendringen trådte i kraft 1. januar 2007 og resulterte i et nytt ledd i § 8 i lov om dokumentavgift.

³³ Dokument nr. 8:65 (2005-2006)

³⁴ Dokument nr. 8:65 (2005-2006)

³⁵ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

³⁶ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

5.2 I hvilke tilfeller er samboere ved samlivsbrudd fritatt for dokumentavgift?

Dal. § 8 annet ledd er hovedbestemmelsen som regulerer de tilfeller hvor samboere er gitt fritak for dokumentavgift ved intern overføring av fast eiendom. Fritaksbestemmelsen for samboere må sammenholdes med dav. § 2 hvor Stortinget hvert år tar stilling til hvilke forhold som fritas for dokumentavgift. Under TADs kommentarer i kapittel 3 av rundskrivet, herunder pkt. 3.5 er fritaksbestemmelsen for samboere ved samlivsbrudd nærmere beskrevet.³⁷

Etter dal. § 8 annet ledd fremgår det at første ledd bokstav a) gjelder tilsvarende for samboere ”ved overføring av felles bolig ... ved samlivsbrudd”. Dal. § 8 første ledd bokstav a) behandler situasjonen for ektefeller og bestemmer at avgift ikke vil bli beregnet ved ”dokument som overfører hjemmel som eier eller bruker til fast eiendom til ektefelle ved den annen ektefelles død eller ved skifte av felleseie ved separasjon eller skilsmisse”. Samboere er etter bestemmelsens ordlyd i utgangspunktet således fritatt for dokumentavgift ved intern overføring av hjemmel til felles bolig når overdragelsen skjer i forbindelse med et samlivsbrudd. Imidlertid knytter det seg en rekke vilkår til bestemmelsen som må være oppfylt for å oppnå fritak for dokumentavgift. I det følgende vil både de kumulative og alternative vilkår bli gjennomgått.

5.2.1 De kumulative vilkår

Etter dal. § 8 annet ledd oppstilles det tre kumulative vilkår for at bestemmelsen i det hele tatt skal komme til anvendelse. Formålet bak bestemmelsen, som gir uttrykk for et ønske om å frita enkelte overføringer hvor likhetshensynet til ekteskap gjør seg gjeldende, begrunner behovet for klare oppstilte vilkår.³⁸ Det første kumulative vilkåret, som også kan

³⁷ Rundskriv nr.12/2012 S s. 19

³⁸ Resonnementet er basert på at samboerskap er en vanskelig definerbar gruppe. For å begrunne at et tilfellet har de likhetstrekk til et ekteskap som er det bærende hensynet bak fritaksbestemmelsen, er det nødvendig at lovgiver oppstiller klare vilkår som gjør regelen forholdsvis enkel å håndtere når tinglysingsmyndigheten skal ta stilling til dokumentavgiftsspørsmålet.

betegnes som hovedvilkåret for anvendelse av bestemmelsen, er at fritak for dokumentavgift gjelder kun for ”samboere”. Videre er det kun samboernes ”felles bolig” som omfattes, og kun dersom det oppstår et ”samlivsbrudd” mellom samboerne.

5.2.1.1 Hvem er å anse som samboere i dokumentavgiftssammenheng?

Hovedvilkåret for å oppnå fritak for dokumentavgift er at partene anses som ”samboere”. Etter dal. § 8 andre ledd annet punktum fremgår det at samboere er ”to personer som har levd sammen i et ekteskapslignende eller partnerskapslignende forhold ...”. Ordlyden ”ekteskapslignende eller partnerskapslignende forhold” innebærer at andre typer samboerformer, slik som bokollektiv vil falle utenfor lovens ordlyd. Fritaket omfatter kun samboerformer hvor likhetene til boformen mellom ektefeller er tilstrekkelig sammenlignbart til å begrunne et fritak.³⁹ Umiddelbart ser ikke begrepet ”samboere” ut til å skape problemer vedrørende forståelsen av hva begrepet inkluderer. Likhets hensynet til ekteskap som gjør seg gjeldende som et tolkningsmoment ved avgjørelsen, gjør at man i utgangspunktet enkelt kan trekke en grense for hva begrepet omfatter.

Likevel viser eksempler at ulike tvilssituasjoner kan oppstå i tilknytning til begrepet ”samboere”. Hva hvis det bor tre personer⁴⁰ sammen i en leilighet hvor to av disse oppfyller kriteriene til ”samboere” i dokumentavgiftslovens forstand. Dersom disse tre personer står som hjemmelshaver til hver sin ideelle andel på 1/3 av den faste eiendom, vil dal. § 8 annet ledd komme til anvendelse ved et eventuelt salg mellom samboerne? De beste grunner taler for at vilkåret om ”samboere” vil være oppfylt i det foreliggende tilfellet, såfremt forholdet mellom samboerne er å betrakte som ”ekteskapslignende eller partnerskapslignende ...”. Etter min mening er det vanskelig å finne gode grunner som trekker i retning av at det foreliggende tilfellet skal bli behandlet annerledes kun fordi det bor en ekstra person i leiligheten. Ved intern overskjøting av samboers ideelle 1/3-part av boligen, vil det dermed høyst sannsynlig ikke påløpe dokumentavgift. Imidlertid kan situasjonen bli mer uklar

³⁹ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

⁴⁰ I denne sammenheng er de tre personene ikke å anse som en familie.

dersom det bor seks personer sammen, hvor samtlige står oppført i grunnboken med hver sin ideelle andel til den faste eiendom. En tenkelig situasjon er at to av disse oppfyller kravene til "samboere" i dal. § 8 annet ledd og den ene skal avhende sin ideelle andel til den andre. Vil avhending av den faste eiendom bli betraktet som en overføring mellom samboere eller vil de øvrige omstendighetene tilsi at forholdet går innunder et bokollektiv, som ikke er omfattet av fritaket i dal. § 8 annet ledd ? Hvor mange personer kan bo sammen før disse to ikke blir regnet som "samboere"?

Det faktum at det kan være vanskelig å finne opplysninger om personers boligforhold gjør at det kan oppstå situasjoner hvor det er vanskelig å fastslå hvorvidt to personer er å anse som "samboere" i dokumentavgiftslovens forstand. I vurderingen kan man trekke inn hvorvidt partene har felles folkeregistrert adresse, da dette kan gi en pekepinn på hvorvidt partene har levd sammen i et ekteskapslignende eller partnerskapslignende forhold.⁴¹

5.2.1.2 Hvilke type fast eiendom er omfattet av fritaket?

Det er kun overføring av "felles bolig" mellom samboere som er omfattet av fritaket. Avgrensningen av fritaket til kun å omfatte "felles bolig" innebærer at andre typer eiendommer, slik som fritidseiendom⁴², næringseiendom, ubebygde tomt og eventuelt bolig nummer 2⁴³ ikke er omfattet.

At overføringen må omhandle samboernes "felles bolig" indikerer at det er den bolig der paret har sin faste bostedsadresse som omfattes av fritaket. Opplysninger om felles folkeregistrert adresse, eventuelt postadresse, vil dermed kunne gi indikasjoner på hva som

⁴¹ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

⁴² Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

⁴³ Når jeg bruker uttrykket "bolig nummer 2" mener jeg tilfellet hvor samboerne har to faste eiendommer som de eier sammen. Samboerne vil her kun få fritak for dokumentavgift for den bolig som er partenes "felles bolig", jf. dal. § 8 annet ledd. Andre boliger samboerne har i fellesskap, vil det ved en overføring måtte betales dokumentavgift for etter de alminnelige regler, jf. dav. § 1 første ledd.

er å regne som samboernes "felles bolig". Et eksempel vil være der samboerne er eiere av en fast eiendom ved Aker Brygge i Oslo, samt en fast eiendom beliggende et stykke inn på Hemsedalsfjellet. Dersom eiendommen på Hemsedalsfjellet er å regne som samboernes felles bolig, er det denne eiendommen det i dokumentavgiftssammenheng gis fritak for ved intern overføring av den faste eiendom mellom samboerne. Dette gjelder selv om det i normalttilfellet ville være mest naturlig å betrakte fjelleiendommen som en fritidseiendom og den faste eiendom i Oslo som felles bolig. Dersom samboerne foretar en intern overføring av eiendommen i Oslo, vil det derfor bli beregnet full dokumentavgift av eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. dav. § 1 første ledd og dal. § 7, jf. Rt. 2008 s. 1160.

5.2.1.3 Hva innebærer kriteriet "samlivsbrudd"?

Det er kun overføring av felles bolig mellom samboere ved "samlivsbrudd" som er omfattet av fritaket etter dal. § 8 annet ledd. Den naturlige forståelsen av ordlyden "samlivsbrudd" tilsier at partene flytter fra hverandre da de ikke kan eller ønsker å fortsette samlivet. Ordlydstolkningen er i samsvar med forarbeidene hvor det fremgår at kriteriet krever "et endelig opphør av samboerskapet".⁴⁴ Ut fra dette, vil kriteriet "samlivsbrudd" både inkludere situasjoner der partene har avsluttet sitt samboerskap ved å flytte fra hverandre men også tilfeller der opphøret av samboerskapet oppstår på grunn av dødsfall⁴⁵. Det sistnevnte tilfellet fremgår uttrykkelig av dal. § 8 annet ledd siste pkt.

At partenenes valg om å avslutte forholdet må innebære et endelig opphør av samboerskapet, avgrenser fritakets omfang mot en rekke forskjellige forhold. Eksempler vil være situasjoner hvor en av partene oppholder seg i en tid utenfor hjemmet ved "utdannelse, arbeid, sykdom, opphold i institusjon eller lignende".⁴⁶ Dersom en av partene får arbeid i

⁴⁴ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

⁴⁵ Forholdet ved intern overføring av fast eiendom mellom samboere ved dødsfall vil bli behandlet under del 6 i avhandlingen.

⁴⁶ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

utlandet og av praktiske grunner bestemmer at grunnbokshjemmelen til den faste eiendom skal stå oppført på den gjenværende part, vil unntaket i dal. § 8 annet ledd ikke komme til anvendelse da opphøret i samboerskapet ikke vil kunne anses å være et ”endelig opphør”. Ved overføring av ideell andel av den felles bolig til gjenværende samboer, vil det da som utgangspunkt måtte betales dokumentavgift for den ideelle andels markedsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. dav. § 1 første ledd og dal. § 7, jf. Rt. 2008 s. 1160.

Spørsmål som melder seg er hvorvidt en av samboere må flytte for at det skal være et samlivsbrudd? Eller kan det tenkes at det ekteskapslignende eller partnerskapslignende forholdet er slutt, men at partene forblir boende i samme hus som vanlige sameiere? Må partene fremlegge dokumentasjon som viser at samlivsbruddet er reelt? Forvaltningspraksis synes vise at det ikke oppstilles et slikt krav om dokumentasjon, til forskjell fra det spesifikke kravet som gjelder for dokumentasjon vedrørende felles folkeregistrert adresse. Den naturlige tolkingen av “samlivsbrudd” taler for at partene allerede har flyttet ut fra den felles boligen, og ofte vil derfor en av partene allerede ved overskjøtingen stå registrert med en ny folkeregistrert adresse. Praksis viser likevel at melding til folkeregisteret om endring av adresse kan være en langvarig prosess som innebærer at begge parter står oppført med felles folkeregistrert adresse ved overskjøtingen av den faste eiendom. Hvis det er tilfellet, krever tinglysingsmyndigheten at samlivsbruddet dokumenteres. Samboerne må da utstede en erklæring som bekrefter at de har gått fra hverandre og ikke lenger bor sammen. Dette er og tilfellet dersom samboerne fortsatt bor sammen selv om samlivsbruddet er reelt. Erklæringen må da inneholde en forklaring på hvorfor partene fortsatt bor sammen og en bekreftelse på at det likevel er snakk om et ”ekteskapslignende eller partnerskapslignende” samlivsbrudd. Begge parter må underskrive erklæringen.⁴⁷ Dokumentasjonen vil bli vurdert på fritt grunnlag av tinglysingsmyndigheten.

⁴⁷ Statens kartverk sin nettside. *Dokumentavgift ved samlivsbrudd*.

<<http://www.statkart.no/Dokumentavgift+ved+samlivsbrudd.d25-SwRHOYk.ips>>

5.2.1.4 Kort sammenfatning av de kumulative vilkår

Som redegjort for ovenfor er det tre kumulative vilkår som må være oppfylt for at fritaket i dal. § 8 annet ledd skal komme til anvendelse. For det første må overdragelsen skje mellom samboere i *ekteskaps- eller partnerskapslignende forhold*. For det andre må overdragelsen gjelde samboernes *felles bolig*. For det tredje må overdragelse skje som følge av *samlivsbrudd* mellom samboerne. Disse tre vilkår er kumulative i den betydning at samtlige vilkår må være oppfylt for at rettsvirkningen skal inntre. Selv om disse tre vilkår er oppfylt er det imidlertid ikke gitt at overføringen av den felles bolig er fritatt for dokumentavgift. Bestemmelsen oppstiller i tillegg to alternative vilkår, hvor ett av de to oppstilte tilleggsvilkår må være oppfylt for å oppnå fritak for dokumentavgift ved intern overføring av felles bolig mellom samboere ved samlivsbrudd.

5.2.2 De alternative vilkår

Dal. § 8 annet ledd oppstiller to alternative vilkår, hvor samboerne må oppfylle ett av de to oppstilte vilkår for å oppnå fritak for dokumentavgift. Enten må partene ”ha hatt felles folkeregistrert adresse i minst 2 år forut for samlivsbruddet ...” eller at partene ”... venter, har eller har hatt felles barn”, jf. dal. § 8 annet ledd annet punktum.

5.2.2.1 Tilleggsvilkår nr. 1: Felles registrert adresse

Det første tilleggsvilkåret oppstiller et krav om at partene må ha bodd sammen på felles registrert adresse en gitt tid, nærmere bestemt to år, frem til tidspunktet for samlivsbruddet, jf. dal. § 8 annet ledd annet punktum. Ved vurderingen av hvorvidt partene oppfyller kriteriene i tilleggsvilkår nr. 1, er det to spørsmål som melder seg.

a. Hva innebærer kriteriet om ”felles folkeregistrert adresse”?

Det første kriteriet om ”felles folkeregistrert adresse” tilsier at partenes felles adresse må være registrert i folkeregisteret for å oppfylle kravet til dokumentavgiftsfritak. Forvaltningspraksis viser at tinglysingsmyndigheten krever dokumentasjon fra

tinglysingsrekvirenten på at kravet er oppfylt.⁴⁸ I forarbeidene understrekes det at det gjelder et spesifikt krav til dokumentasjon.⁴⁹ Slik dokumentasjon vil være at rekvirenten henvender seg til offentlig etat og vedlegger en utskrift fra folkeregisteret som viser deres felles adresse. Dersom rekvirenten har utelatt å vedlegge dokumentasjon på felles registrert adresse, er utgangspunktet at tinglysingsmyndigheten returnerer de innsendte dokumenter uten dagbokføring, jf. tgl. § 7 andre ledd tredje punktum. Ved retur gjøres rekvirenten oppmerksom på at han eller hun ved ny innsendelse av dokumentene til Statens kartverk må vedlegge dokumentasjon som bekrefter partenes felles registrerte adresse.

Intern praksis viser imidlertid at tinglysingsmyndigheten i enkelte tilfeller ikke følger det restriktive kravet til tinglysingsrekvirentens dokumentasjonsplikt. Dersom det ikke foreligger noen andre mangler ved det innsendte dokumentet, har tinglysingsmyndigheten mulighet til selv å foreta undersøkelser i folkeregisteret for å se hvorvidt kravet om felles adresse er oppfylt. Tinglysingsmyndighetens bevisvurdering fremgår av tgl. § 7 fjerde ledd. Etter bestemmelsen fremgår det at registerfører kan etter en vurdering av de vedlagte dokumenter og bevis "... selv innhente opplysninger". Praksis viser at denne fremgangsmåten hyppig blir brukt i tinglysingssammenheng. Selv om tinglysingsmyndigheten har tilgang til offentlige registre, blir fremgangsmåten kun benyttet dersom det ikke foreligger andre mangler ved dokumentet som ønskes tinglyst. Bakgrunnen for tinglysingsmyndighetens begrensede undersøkelser i offentlig registre er at det i utgangspunktet er tinglysingsrekvirenten som har ansvaret for å vedlegge tilstrekkelig dokumentasjon som underbygger at kravet til felles folkeregistrert adresse er oppfylt. Følgen blir derfor at dersom det er andre mangler ved dokumentet enn kravet til

⁴⁸ Et spesifikt krav til dokumentasjon fremgår både i TADs rundskriv og forvaltningsvedtak avsagt av direktoratet. I Rundskriv nr. 12/2012 S s. 20 fremgår det at "opplysningene om felles folkeregistrert adresse ... antas å være tilgjengelige hos offentlig etat". I flere forvaltningsvedtak har direktoratet påpekt viktigheten av oppstilling av spesifikt dokumentasjonskrav. I TADs brev av 16.10.07 med referanse 2007/01552 påpeker direktoratet at "Dersom lovbestemmelsen kun hadde oppstilt et krav om samboerskap i minst to år, ville det ha ført til vanskeligheter med å dokumentere at samboere har levd sammen i et ekteskapslignende eller partnerskapslignende forhold i den påkrevde tiden".

⁴⁹ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

dokumentasjon, vil de innsendte dokumentene i samsvar med tgl. § 7 andre ledd tredje punktum, bli returnert til tinglysingsrekvirenten i ikke tinglyst stand.

Som konsekvens av det spesifikke krav til dokumentasjon, vil tinglysingsprosessen ofte resultere i at svært mange samboere som gjennomgår et reelt samlivsbrudd, vil måtte betale dokumentavgift etter de ordinære regler på 2,5% av eiendommens markedsverdi ved intern overføring av deres felles bolig. Dette gjelder selv om realiteten er at samboerne har bodd sammen i for eksempel 10 år, så lenge de ikke har hatt felles folkeregistrert adresse i minst de to siste av dem. Andre typer bevis som kan bekrefte at partene i realiteten har vært samboere i mer enn to år, slik som postadresse, strømregninger, selvangivelse og lignende vil ikke ansees relevant i denne sammenheng. I flere forvaltningsvedtak avsagt av TAD blir viktigheten av dokumentasjonskravet påpekt. Blant annet i TADs brev av 16.09.11 med referanse 11/34710 fremgår det at "Hensynet til en enkelt, håndterbar regel med klare vilkår, underbygger direktoratets forståelse av loven". Videre uttaler direktoratet i samme vedtak at hvis "lovbestemmelsen kun hadde oppstilt et krav om samboerskap i minst to år, ville det ha ført til vanskeligheter med å dokumentere at samboere faktisk har levd sammen i et ekteskapslignende forhold i den påkrevde tiden". Tinglysingsmyndigheten har fulgt opp TADs standpunkt i forhold til dokumentasjonskravet, og gjengir direktoratets synspunkter på Statens kartverk sin nettside hvor det fastslås at vilkåret vedrørende felles folkeregistrert adresse er tolket strengt, og at kravet er at partenes felles adresse må ha vært registrert i folkeregisteret.⁵⁰

Det at vilkåret er tolket strengt vedrørende krav til dokumentasjon har sine naturlige årsaker. Faktum er at samboere er en vanskelig definerbar gruppe. I tillegg er det svært vanskelig for tinglysingsmyndigheten å kontrollere hvorvidt partene faktisk er samboere og at de har bodd sammen. Det ovennevnte kan også begrunnes i kapasitets- og effektivitetshensyn. Med det tidspress som ligger på tinglysingsmyndigheten til å behandle

⁵⁰ Statens kartverks nettside. *Dokumentavgift ved samlivsbrudd*:

<<http://www.statkart.no/Dokumentavgift+ved+samlivsbrudd.d25-SwRHOYk.ips>>

de innsendte dokumenter innen akseptable tidsfrister, er det på det rene at myndigheten ikke har kapasitet til omfattende undersøkelser i hvert enkelt tilfelle. Klare regler og strenge tolkninger av lovens ordlyd er derfor svært viktig for å leve opp til Kartverkets uttrykte målsetning om ”rett tinglysning til rett tid i et godt arbeidsmiljø”.⁵¹

Selv om det ovennevnte har vist at klare og presise regler innenfor tinglysningsmyndighetens område er av stor nødvendighet, viser eksempler at det spesifikke krav som er oppstilt til dokumentasjon kan resulterer i avgjørelser som for mange samboere kan oppleves som svært urimelig. I det følgende vil to tenkte eksempler bli presentert for å illustrere forskjeller som kan oppstå i dokumentavgiftssammenheng. Et samboerpar har bodd sammen i sin felles bolig i to år. De har hele tiden hatt felles adresse i folkeregisteret. I grunnboken står hver oppført med hjemmel til ideell ½-part. Ved samlivsbruddet ønsker den ene part å selge sin ideelle andel til sin tidligere samboer som skal bli boende i deres til da felles bolig. Forutsatt at de øvrige vilkår i dal. § 8 annet ledd er oppfylt, vil det her ikke påløpe dokumentavgift ved salget da samboerne har hatt registrert sin felles adresse i folkeregisteret.

I et annet tilfelle har vi et samboerpar som har bodd sammen i 4 år i en felles bolig de eier sammen. I grunnboken står begge oppført som hjemmelshavere til ideell andel på ½-part hver av den faste eiendom. Ved samlivsbruddet avtaler partene at den ene parten skal bli sittende med deres til da felles bolig, og avtalen blir gjennomført ved et salg av den ene parts ideelle andel. De fyller ut et skjøte hvor det krysses av for opphør av samboerskap og sender dokumentet inn til tinglysningsmyndigheten. Til sin fortvilelse får de tilbake dokumentene hvor det fremgår i returbrevet fra tinglysningsmyndigheten at kravet til folkeregistrert adresse ikke er oppfylt og derfor vil det påløpe dokumentavgift i det

⁵¹ Tinglysningsmyndighetens målsetning om ”rett tinglysning til rett tid i et godt arbeidsmiljø” kommer til uttrykk flere steder på Statens kartverk sin nettside. Se blant annet; *Om Tinglysingen* < http://www.statkart.no/nor/Tinglysing/Om_Tinglysingen/> og < http://www.statkart.no/nor/Tinglysing/Om_Tinglysingen/Film/>

foreliggende tilfellet. Etter en sjekk hos folkeregisteret viser det seg at kun den ene parten har stått oppført med folkeregistrert adresse tilknyttet deres felles bolig. Den andre parten har ved en forglemmelse ikke sendt inn endring av adresse, og står kun oppført med postadresse tilknyttet deres felles bolig. Selv om realiteten er at samboerne har bodd sammen i 4 år, vil det i det foreliggende tilfellet påløpe full dokumentavgift på 2,5 % av halvparten av den faste eiendoms markedsverdi, jf. dav. § 1 og dal. § 7, jf. Rt. 2008 s. 1160. Dette gjelder selv om den ene parten som står oppført som eier til ideell andel, får tilsendt all sin post til deres felles bolig, står oppført på elektrisitetsregningene, skatteligningen inkluderer den felles bolig og lignende.

Et spørsmål som melder seg i tilknytning til kravet om "felles folkeregistrert adresse" er hvorvidt deres felles adresse må være registrert i norsk folkeregister. Kommer unntaket til anvendelse dersom to utlendinger eller nordmenn har hatt felles folkeregistrert adresse i utlandet, i en del av to-årsperioden, mens de den siste tiden har hatt felles bolig i Norge? Etter dal. § 8 annet ledd fremgår det kun at kravet er "felles folkeregistrert adresse". Hvorvidt lovbestemmelsen sikter til norsk folkeregister eller om kravet inkluderer utenlandsk folkeregister fremgår ikke av forarbeider, rettspraksis eller juridisk teori. Den oppstilte problemstilling er heller ikke blitt tatt stilling til i praksis, da det foreliggende tilfellet ikke synes å ha forekommet i tinglysingssammenheng. Den naturlige forståelsen av bestemmelsens ordlyd taler på den ene side ikke for en innskrenkende tolking til kun å omfatte norsk folkeregister. Formålet bak kriteriet med hensyn til oppstilling av et spesifikt dokumentasjonskrav, trekker i retning av at så fremt partene fremlegger tilstrekkelig dokumentasjon fra et offentlig register, bør dette være tilstrekkelig. På den annen side vil en naturlig tolking av lovgivers intensjon bak innføringen av kriteriet trekke i retning av å gjelde det sentrale folkeregisteret for Norge, iht. lov om folkeregistrering av 16. januar 1970 nr. 1 § 1. TAD har i flere klagesaker angående vedtak om dokumentavgift, blant annet i TADs brev datert 16.09.11 med referanse 11/34710, poengtert viktigheten av enkle, håndterbare regler med klare vilkår. En vid fortolking av kravet til dokumentasjon fra folkeregisteret til å omfatte også utenlandske registre vil kunne skape problemer for tinglysingsmyndigheten i sitt arbeid. Vanskeligheter knyttet til vurdering av utenlandsk

dokumentasjon og hva som i det enkelte tilfelle er å anse som tilstrekkelig dokumentasjon, kan føre til problemer med å opprettholde hensynet til enkle, håndterbare regler med klare vilkår. Med det høye antall dokumenter som blir sendt for tinglysing hvert år, trekker effektivitets- og kapasitetshensyn også i retning av at det er det sentrale norske folkeregisteret kriteriet tar sikte på å omfatte. Ut fra en samlet vurdering taler de beste grunner for at partenes felles adresse i utgangspunktet må være registrert i det sentrale norske folkeregister for at dal. § 8 annet ledd skal komme til anvendelse. Hvorvidt tinglysingsmyndigheten vil åpne for at enkelte tilfeller faller innunder bestemmelsen dersom den utenlandske adresse er tilstrekkelig dokumentert, synes være fortsatt uavklart.

b. Hva ligger i kriteriet "forut for samlivsbruddet"?

Det faktum at samboerne har hatt felles folkeregistrert adresse er imidlertid ikke nok til å oppfylle kravene til fritak for dokumentavgift. I tillegg må samboerne ha hatt felles folkeregistrert adresse "... i minst to år forut for samlivsbruddet". Av forarbeidene fremgår det lite om hva som ligger i kriteriet "*forut for samlivsbruddet*". Av TADs rundskriv pkt. 3.5 fremgår det at det avgjørende i vurderingen er hvorvidt samboerne "... har hatt felles folkeregistrert adresse i toårsperioden før bruddet, men ikke nødvendigvis knyttet til en og samme bolig, heller ikke den boligen de bor sammen i ved bruddet".⁵² Det avgjørende er med andre ord om man av en utskrift fra folkeregisteret kan se at samboerne har hatt felles folkeregistrert adresse i mer enn to år før samlivsbruddet oppstod, uten at det stilles krav om en og samme folkeregistrerte adresse. Dersom partene står oppført med to eller flere felles folkeregistrerte adresser som til sammen utgjør mer enn to års botid, er kriteriet således oppfylt.

Et spørsmål som melder seg i denne sammenheng, er hvor nært opptil samlivsbruddet partene må ha hatt felles adresse. Holder det at de engang i løpet av sitt liv har hatt felles folkeregistrert adresse i mer enn to år, eller må partene ha hatt felles folkeregistrert adresse nært opptil samlivsbruddet. Her gir igjen forarbeidene lite svar på den aktuelle problemstillingen. Den naturlige ordlydstolkningen "forut for" tilsier at kravet kun er felles

⁵² Rundskriv nr.12/2012 S, s. 20

folkeregistrert adresse før samlivsbruddet oppstår, og ikke noen tidsbegrensning på hvor nært samlivsbruddet det var. På den annen side vil overdragelsen av den felles bolig ofte omfatte den nåværende felles bolig som da vil være partenes siste felles folkeregistrerte adresse. I rundskriv fra Tollvesenet⁵³ vedrørende endringer i regelverket om dokumentavgift, fremgår det at partene ikke nødvendigvis må ha hatt felles folkeregistrert adresse helt frem til samlivsbruddet oppstår. Det poengteres videre at vilkåret også vil være oppfylt hvor en av partene har flyttet ut av den felles boligen før overføringen av den faste eiendom skjer.⁵⁴ Både lovens ordlyd og kommentarer i Tollvesenets rundskriv trekker i retning av at så lenge samboerne har bodd sammen i mer enn to år på felles folkeregistrert adresse før samlivsbruddet oppstår, er vilkåret oppfylt.

Imidlertid har det utviklet seg forvaltningspraksis som oppstiller retningslinjer for når overføringen må skje dersom partene ønsker å oppnå fritak for dokumentavgift. Selv om praksis ikke oppstiller en eksakt tidsbegrensning, viser avgjørelser fra TAD og tinglysingsmyndighetens praksis at en viss tidsbegrensning må oppstilles med hensyn til hvor lang tid som kan gå etter samlivsbruddet før overføring må finne sted. I en avgjørelse avsagt av TAD i 2010⁵⁵ fremmet tinglysingsrekvirenten en klage på tinglysingsmyndighetens vedtak om dokumentavgift ved overføring av tidligere samboers ideelle halvdel av deres felles bolig. Partene hadde bodd sammen fra 1997 til 2002 og hadde hatt felles registrert adresse i mer enn 2 år. Først i 2009 sendte de inn dokumenter vedrørende overføring av hjemmel til tinglysing. Tinglysingsmyndigheten hadde i det foreliggende tilfellet fattet et vedtak om dokumentavgift da partene ikke oppfylte vilkårene for fritak etter dal. § 8 annet ledd. TAD opprettholdt tinglysingsmyndighetens vedtak og begrunnet avslaget med at overføringen ikke kunne karakteriseres å ha skjedd *ved samlivsbruddet*, men oppstod først flere år etter.⁵⁶ Forvaltningsvedtaket viser at det oppstilles en tidsbegrensning i forhold til hvor lang tid som kan gå før overføringen av

⁵³ ”Tollvesenet” er brukt av TAD i det aktuelle rundskrivet.

⁵⁴ Tollvesenets rundskriv av 29. januar 2007. Saksnummer: 2006/030209

⁵⁵ TADs brev datert 27.01.10 med referanse 10/09693

⁵⁶ TADs brev datert 27.01.10 med referanse 10/09693

hjemmel ikke omfattes av fritaket i dal. § 8 annet ledd. I det foreliggende tilfellet var syv år for lang tid for at fritaket fikk anvendelse.

I henhold til Tollvesenets rundskriv vedrørende endringer i regelverket om dokumentavgift, fremgår det at ”hva som anses som tilstrekkelig dokumentasjon for at vilkårene skal være oppfylt, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet”.⁵⁷ Ettersom Statens kartverk er tinglysningsmyndigheten⁵⁸, er det opp til Statens kartverk å avgjøre hvorvidt det enkelte tilfellet oppfyller lovens vilkår med hensyn til et eventuelt fritak for dokumentavgift. Hvor lang tid som kan gå etter samlivsbruddet før overføring av hjemmel skjer, må således avgjøres etter en skjønnsvurdering i det konkrete tilfellet.

Det neste spørsmål blir hvilke momenter som har relevans og vektlegges ved avgjørelsen om tidsbegrensingen for overføring av hjemmel innenfor fritakets rekkevidde. Etter en gjennomgang av forvaltningspraksis, ser det ikke ut som at det foreligger klare retningslinjer på hvilke momenter som er av relevant betydning for avgjørelsen. Imidlertid vil hensynet bak fritaksbestemmelsen være nærliggende å trekke inn i denne sammenheng. Bakgrunnen for innføring av fritaksbestemmelsen var å likestille samboere og ektefeller i situasjoner hvor likheten til boformen mellom ektefeller gjorde seg gjeldende. En nærliggende tolking av bakgrunnen for innføringen av bestemmelsen tilsier at de samme hensyn som gjelder for ektefeller ved skilsmisse, vil gjelde for samboere ved samlivsbrudd. Ektefeller er fritatt for dokumentgift i forbindelse med skilsmisse ved skifte av fast eiendom i felleseie etter dal. § 8 første ledd bokstav a. Imidlertid er det for ektefeller, i likhet med samboere, ikke opp til partene å bestemme når de skal overføre hjemmelen til sin faste eiendom dersom de ønsker å oppnå fritak for dokumentavgift.

Tinglysningsmyndigheten oppstiller her et krav til tidsbegrensning i forhold til hvorvidt fritaksbestemmelsen får anvendelse. Forvaltningspraksis viser at det gis et visst tidsrom med hensyn til fritaksbestemmelsens rekkevidde. Begrunnelsen er at deling av felleseie i

⁵⁷ Tollvesenets rundskriv av 29. januar 2007. Saksnummer: 2006/030209

⁵⁸ Statens kartverk som tinglysningsmyndighet fremgår av tgl. § 1, jf. TADs kommentarer under pkt. 1.1 s. 11 i Rundskriv nr. 12/2012 S.

forbindelse med skilsmisse kan være en langvarig prosess, og et vilkår som oppstiller en kort tidsfrist for overføring kan vanskelig sies å ha noen gode grunner for seg. Tilsvarende må kunne sies om situasjonen hvor det oppstår et samlivsbrudd mellom samboere. Et samlivsbrudd er til likhet med en skilsmisse en prosess som kan være langvarig, og en kort tidsfrist for overføringen kan heller ikke her sies å kunne oppstilles. Imidlertid vil det i begge situasjoner måtte trekkes en grense for hva som kan sies å være overføring av hjemmel i forbindelse med samlivsbrudd, og de tilfeller hvor det har gått så lang tid at tilfellet må betraktes som overføring av hjemmel ved ordinært sameie. Ettersom det foreligger få avgjørelser som regulerer tidsbegrensningen ved samlivsbrudd mellom samboere, vil det naturlige være at tinglysingsmyndigheten ved avgjørelsen legger vekt på hva som er avgjort i forhold til intern overføring mellom ektefeller i forbindelse med skilsmisse ved skifte av felleseie. Jeg er ikke kjent med at det per dags dato er avsagt noen forvaltningsvedtak fra TAD som regulerer tidsfristen for intern overføring mellom ektefeller.

På bakgrunn av manglende rettskilder å forholde seg til, har det utviklet seg forvaltningspraksis som oppgir en veiledende tidsfrist ved intern overføring mellom ektefeller. Utgangspunktet i normaltilfellene at det gis en tidsfrist på opptil 6 måneder før overføringen må finne sted. Den angitte tidsfristen er gitt for at partene skal ha mulighet til å ordne opp i de økonomiske forhold som knytter seg til et samlivsbrudd før en overføring av den fast eiendom finner sted. Dersom det foreligger spesielle forhold som gjør at det tar noe lengre tid å rydde opp i de økonomiske forhold, vil en lengre tidsfrist bli gitt partene i forhold til når overføringen av den faste eiendom må finne sted, jf. forvaltningspraksis. Slike forhold kan for eksempel være at partene har måttet gå rettens vei for å oppnå en beslutning på hvordan de økonomiske midler skal fordeles. Dersom partene ønsker å påberope seg en lengre tidsfrist, må det vedlegges dokumentasjon som redegjør for årsaken til forsinkelsen i det økonomiske oppgjøret. Ren unnlatelse eller forglemmelse vil derfor ikke gi partene en lengre tidsfrist, jf. forvaltningspraksis. Overført til forholdet mellom samboere, vil den tidsfrist som er oppstilt for ektefeller, være av relevant betydning når tinglysingsmyndigheten skal ta stilling til samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling.

Både det bærende hensynet bak bestemmelsen til likestilling av samboerskap og ekteskap hvor det er tilstrekkelig likheter mellom de to boformene, og de likheter som knytter seg til det økonomiske oppgjøret mellom partene, trekker i retning av å legge til grunn de samme kriterier når tinglysingsmyndigheten tar stilling til hvorvidt tidsfristen er overholdt.

5.2.2.2 Tilleggsvilkår nr. 2: Felles barn

Dersom samboerne ikke oppfyller vilkåret til felles folkeregistrert adresse, blir spørsmålet hvorvidt det andre tilleggsvilkåret er oppfylt. Forarbeidene understreker at vilkårene er alternative i den betydning at vilkåret om felles barn, bare kommer til anvendelse dersom det første tilleggsvilkåret ikke er oppfylt.⁵⁹ Dette gjelder og motsatt, det vil si at hvis partene ikke oppfyller kravet til felles barn, vil spørsmålet bli hvorvidt partene oppfyller vilkåret til felles folkeregistrert adresse.

Tilleggsvilkåret om felles barn var opprinnelsen for Stortingets ønske om å innføre et fritak for dokumentavgift for samboere ved samlivsbrudd.⁶⁰ Hensynet til barnas stabilitet og trygghet ved et samlivsbrudd mellom foreldrene var avgjørende ved vurderingen om innføring av et fritak. I forslaget fra et par stortingsrepresentanter om å fjerne dokumentavgift når samboere med felles barn selger bolig til hverandre, fremgår det at ” i norsk lovgivning har det vært en grunnleggende målsetting å gi barn så like vilkår som mulig, uavhengig av foreldrenes sivilstand”.⁶¹ En del av forslagsstillernes begrunnelse var den utelatte frihet for barn til å velge hvilken samlivsform foreldrene skal ha, og derfor vil hensynet til felles barn måtte tillegges stor vekt ved lovregulering av det dokumentavgiftsrettslige forhold mellom samboere.⁶² Selv om både forslagsstillernes

⁵⁹ Ot.prp. nr.1 (2006-2007) s. 158. Dette fremgår også av dal. § 8 annet ledd sin ordlyd ”hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år forut for samlivsbruddet, *eller* venter, har eller har hatt felles barn.”

⁶⁰ Innst. S. nr. 210 (2005-2006) s.1

⁶¹ Forslaget fra stortingsrepresentantene Hans Olav Syversen og May-Helen Molvær Grimstad om å fjerne dokumentavgift når samboere med felles barn selger bolig til hverandre, Dokument nr. 8:65 (2005-2006).

⁶² Dokument nr. 8:65 (2005-2006)

forslag til fritak og Innst. S. nr. 210 (2005-2006) tar sikte på et fritak for samboere ”som har felles barn”, ble fritaket da det trådte i kraft 1. januar 2007 utvidet til å omfatte flere situasjoner knyttet til felles barn.

Av dal. § 8 annet ledd annet punktum fremgår det at dersom samboerne ”...venter, har eller har hatt felles barn” kommer fritaket til anvendelse såfremt de kumulative vilkår er oppfylt. Ved vurderingen vedrørende felles barn er det ikke noe krav til felles folkeregistrert adresse⁶³. Ordlyden skaper her umiddelbart ingen tvil når det gjelder hvilke type situasjoner som er omfattet av fritaket. Tilleggsvilkåret tar sikte på å omfatte alle typer situasjoner vedrørende felles barn. Imidlertid har ulike situasjoner i praksis vist seg å skape tvil om hvilke tilfeller som omfattes av bestemmelsen.

For det første kan man stille spørsmål ved hva som ligger i kriteriet ”å vente felles barn”. Den naturlige forståelsen av lovens ordlyd tilsier at den ene av samboerne er gravid med parets felles barn. Forvaltningspraksis styrker dette ved å oppstille et krav til dokumentasjon ved at partene må vedlegge legeerklæring om ventende barn. En tenkelig situasjon vil være hvor samboerne ikke oppfyller kravet til botid, men vedlegger en legeerklæring om ventende barn. Fritak vil da bli gitt ved tinglysing av overføringen, selv om barnet i ettertid dør i mors mage. Over til en usikker situasjon, har vi et samboerpar som ikke kan få egne barn. Hva hvis den ene parten har blitt befruktet ved hjelp og bærer barnet frem? Hva med et homofilt par som ønsker å adoptere? De har fått innvilget søknaden og står nå i ventekø. Spørsmålet er om disse tilfellene går innunder ”... venter ... felles barn” i dal. § 8 annet ledd. I forarbeidene fremgår det ingen utdypninger av de enkelte kriteriene i tilleggsvilkår nr. 2, kun en stadfesting av kriteriet slik det fremgår i lovteksten.

En annen situasjon som kan tenkes å skape usikkerhet, knytter seg til kriteriet ”har ... felles barn”. Den naturlige forståelsen av lovens ordlyd tilsier her at begge samboerne står

⁶³ Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

oppført som barnets foreldre i offentlige registre. Selv om behovet for klare regler gjør seg gjeldende, kan det tenkes tilfeller som taler for at det burde gis rom for et vist skjønn i kriteriet. For å illustrere det, vil jeg her gi et eksempel. Den ene samboeren har et barn på 12 år fra et tidligere ekteskap. Faren til barnet døde rett etter barnet kom til verden. De siste 10 år har moren og barnet bodd sammen med morens kjæreste. Dette er deres felles bolig, men kun kjæresten står oppført med folkeregistrert adresse til deres felles bolig og derfor kommer ikke det første tilleggsvilkåret i dal. § 8 annet ledd til anvendelse. Samboerne og barnet har fremstått som en familie i alle år, og morens kjæreste er i løpet av årene blitt å anse som en farsfigur for barnet. Samboerne står oppført i grunnboken med hjemmel til ideell andel på ½-part hver. Ved samlivsbruddet ønsker de i utgangspunktet at mor og barn skal bli boende i boligen ettersom det er her barnet har sine faste og trygge omgivelser. På grunn av de høye avgifter som påløper ved et salg av boligen, har imidlertid ikke mor økonomisk evne til å kjøpe den ideelle andel. Avtalen blir av de ovennevnte grunner at kjæresten kjøper ut morens sin ideelle andel i deres felles bolig på ½-part. Mor og barn må derfor finne et nytt sted hvor de kan bo. I det foreliggende tilfellet blir ikke det bærende hensynet bak bestemmelsen vedrørende barns trygghet ved en samlivsbrudd ivaretatt. Det fremgår av forarbeidene at ved å lette avgiften for samboere med barn ved samlivsbrudd, vil det kunne hjelpe den ene part i å bli sittende med deres felles bolig.⁶⁴ Bakgrunnen for at fritak om dokumentavgift ikke vil bli gitt i det foreliggende tilfellet er at kriteriet om ”felles barn” ikke er oppfylt. Derfor må moren ved et eventuelt kjøp av samboers ideelle ½-part, måtte betale full dokumentavgift på 2,5 % av den ideelle andels markedsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. dav. § 1 første ledd og dal. § 7, jf. Rt. 2008 s. 1160. Etter min mening viser det overliggende tilfellet at det er behov for innføring av et visst skjønn ved vurderingen av hvorvidt samboerne har ”felles barn”. Begrunnelsen er basert på at hensynet til barnets beste gjør seg like gjeldende i begge tilfeller.

Likevel er det en rekke spørsmål som melder seg i vurderingen om innføring av et visst skjønn i bestemmelsens vilkår om ”felles barn”. Rettstekniske hensyn trekker i retning av

⁶⁴ Ot. prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

oppstilling av et spesifikt dokumentasjonskrav. Ettersom samboerskap er en vanskelig definerbar gruppe, er behovet for klare regler stort. Kravet til spesifikk dokumentasjon vedrørende ”felles barn” gjør at reglene for fritak blir lettere å etterleve og håndheve for tinglysingsmyndigheten. På den annen side er barns behov for trygghet og stabile rammer ved et samlivsbrudd like tilstede hvor samboerne er registrert som barnets foreldre i offentlige registre, og tilfeller hvor kun den ene part er registrert som foreldre men hvor den andre part i alle år av barnet selv har vært å anse som en av foreldrene. I begge tilfeller er personene som lever i den felles bolig å anse som en familie.

I likhet med de øvrige vilkår i fritaksbestemmelsen er det i forbindelse med tilleggsvilkår nr. 2 oppstilt krav til dokumentasjon. I Rundskriv nr.12/2012 S på side 20 fremgår det at opplysninger vedrørende felles barn, ”... antas å være tilgjengelig hos offentlig etat”. Videre har Tollvesenet i et rundskriv vedrørende endringer i regelverket om dokumentavgift, uttrykt at ”hva som anses som tilstrekkelig dokumentasjon for at vilkårene skal være oppfylt, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet”⁶⁵. Det fremgår videre i samme rundskriv at direktoratet legger til grunn at det også ved felles barn gjelder et spesifikt krav til dokumentasjon.⁶⁶ Ettersom Statens kartverk er tinglysingsmyndighet for fast eiendom, jf. tgl. § 1 første ledd, vil praksis fra tinglysingsmyndigheten avklare hva som anses som tilstrekkelig dokumentasjon. Ut fra tinglysingsmyndighetens praksis kreves det at felles barn må dokumenteres ved fødselsattest eller legeerklæring om ventende barn⁶⁷. Felles barn i den betydning gjelder både for samboerne som har og har hatt felles barn. I likhet med tilleggsvilkår nr. 1, viser imidlertid praksis at tinglysingsmyndigheten i enkelte tilfeller ikke følger det restriktive kravet til tinglysingsrekvirentens dokumentasjonsplikt. Dersom det ikke foreligger noen andre mangler ved det innsendte dokumentet, har tinglysingsmyndigheten mulighet til selv å foreta undersøkelser i folkeregisteret for å se hvorvidt samboerne har eller har hatt felles barn. Tinglysingsmyndighetens bevisvurdering

⁶⁵ Tollvesenets rundskriv av 29. januar 2007. Saksnummer: 2006/030209

⁶⁶ Tollvesenets rundskriv av 29. januar 2007. Saksnummer: 2006/030209

⁶⁷ Statens kartverk sin nettside. *Dokumentavgift ved samlivsbrudd*.

<<http://www.statkart.no/Dokumentavgift+ved+samlivsbrudd.d25-SwRHOYk.ips>>

fremgår av tgl. § 7 fjerde ledd. Undersøkelsene fra tinglysingsmyndighetens side er her begrenset til å gjelde i de tilfeller samboerne "... har eller har hatt felles barn", jf. dal. § 8 annet ledd. Dersom det er tale om situasjoner hvor samboerne venter felles barn, er det utelukkende tinglysingsrekvirenten som har ansvaret for å fremlegge dokumentasjon.⁶⁸

Samlet viser det ovennevnte at såfremt de kumulative vilkår er oppfylt og samboerne vedlegger dokumentasjon på felles barn, vil de oppnå fritak for dokumentavgift etter dal. § 8 annet ledd.

6 FRITAK FOR DOKUMENTAVGIFT VED DEN ENE SAMBOERS DØD

6.1 Intern overføring av felles bolig ved den ene samboers død etter dal. § 8 annet ledd

1. januar 2009, omtrent to år etter at resten av samboerregelverket ble vedtatt, ble det innført et nytt punkt i dal. § 8 annet ledd som behandler de situasjoner hvor det oppstår et dødsfall som fører til at samlivsformen mellom samboerne opphører. Etter dal. § 8 annet ledd siste punktum fremgår det at "Dersom opphøret av samlivsbruddet skjer som følge av den ene partens død, er det *tilstrekkelig at samboerne på dødsfallstidspunktet var folkeregistrert på samme adresse*". Den naturlige forståelsen av lovens ordlyd tilsier at dersom samboerne er registrert med felles adresse når dødsfallet inntreffer, kommer fritaket til anvendelse uten at det stilles opp noe krav til to års felles folkeregistrert adresse.

Som tidligere påpekt i avhandlingen omfatter begrepet samlivsbrudd også situasjonen hvor den ene av samboerne dør, og derfor vil de øvrige fritaksformene i bestemmelsen også

⁶⁸ Når det gjelder tinglysingsrekvirentens ansvar for fremleggelse av dokumentasjon, vil vedkommende også i de tilfeller hvor det er tale om har eller har hatt felles barn, ha enansvaret for at tilstrekkelig dokumentasjon blir fremlagt. Det at tinglysingsmyndigheten selv gjør en undersøkelse fratar ikke rekvirenten enesvaret for dokumentasjonen.

komme til anvendelse i den foreliggende situasjon. Forskjellen mellom de to fritakskriteriene i annet punktum og siste punktum i dal. § 8 annet ledd som gjelder ved den ene samboers død, viser seg ved at samboerne i henhold til bestemmelsens siste punktum ikke trenger å oppfylle kravet til botid på mer enn 2 år før samlivsbruddet oppstod. Dersom partene ikke har felles registrert adresse når dødsfallet inntreffer, vil fritak for dokumentavgift bli behandlet etter bestemmelsens øvrige fritakskriterier og innebærer at partene må oppfylle kravet til ”to års felles folkeregistrert adresse” eller at kriteriet til ”felles barn” er oppfylt.

Etter forarbeidene fremgår det at formålet og bakgrunnen for endringen og innføringen av et nytt punkt i dal. § 8 annet ledd var at kravet til to års botid vil kunne oppfattes som ”urimelig strengt” når det gjelder situasjonen hvor dødsfall inntreffer mellom samboerne.⁶⁹ Som utslag av dette ble det bestemt at kravet om botid på 2 år ikke skal gjelde ved dødsfall, og at det kun oppstilles et krav om at samboerne på tidspunktet for dødsfallet har felles folkeregistrert adresse til sin felles bolig⁷⁰.

Hensynet bak lovgivers beslutning om fjerning av botidskravet er ikke nærmere utdypet i forarbeidene, utover at det vil virke urimelig strengt i slike situasjoner å oppstille krav til botid mellom samboerne. Den følelsesmessige belastning for den gjenlevende samboers samt vedkommendes økonomiske stilling kan nok være relevante faktorer som har spilt inn i vurderingen. I tillegg var som tidligere nevnt likestilling av samboerskap og ekteskap et av de gjennomgående formål bak innføringen av fritaksbestemmelsen. Ektefeller er i utgangspunktet gitt fritak for enhver⁷¹ overføring av fast eiendom, uavhengig av årsaken bak overføring. Det fremgår av dal. § 8 første ledd bokstav a) og b).

⁶⁹ Ot.prp. nr. 1 (2008-2009) s. 140

⁷⁰ Ot.prp. nr. 1 (2008-2009) s. 140

⁷¹ Ved overføring av fast eiendom i forbindelse med separasjon og skilsmisse er fritaket begrenset til å gjelde ved skifte av felleseie, jf. dal. § 8 første ledd bokstav a).

Selv om hensynet til fjerning av botidskravet har gode grunner for seg, vil ulike situasjoner kunne vise en betydelig kontrast når man ser på hvilke tilfeller hvor fritak for dokumentavgift blir gitt og hvilke tilfeller hvor partene må betale full dokumentavgift. I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å finne en god begrunnelse på hvorfor enkelte tilfeller oppnår fritak og andre tilfeller ikke. Følgende eksempler viser den markerte forskjellen i dokumentavgiftssammenheng: To samboere får registrert sin felles folkeregistrerte adresse til sin felles bolig den 01.01.2012. Den 02.01.2012 dør en av dem i en ulykke. Ved overføring av deres felles bolig til gjenlevende samboer vil det ikke beregnes dokumentavgift for overføringen ettersom partene på ”dødsfallstidspunktet var folkeregistrert på samme adresse”, jf. dal. § 8 annet ledd siste punktum.

I et annet tilfellet forholder vi oss til to samboere uten felles barn som har vært registrert på felles adresse i 1 ½ år. Den ene parten blir syk, flytter inn på et sykehjem og melder flytting til offentlig register som innebærer endring av folkeregistrert adresse. En stund etter dør den ene parten. Her vil gjenlevende ikke oppnå fritak for dokumentavgift etter dal. § 8 annet ledd siste punktum, da partene på dødsfallstidspunktet ikke var folkeregistrert på samme adresse. Ettersom partene heller ikke oppfyller vilkåret om botid på mer enn 2 år før samlivsbruddet, vil den gjenlevende samboer trolig måtte betale dokumentavgift ved kjøp av avdødes ideelle andel av deres felles bolig.

Et spørsmål som melder seg i tilknytning til det sistnevnte eksempelet, er hvorvidt det kan tenkes situasjoner hvor midlertidig adresse i institusjon, som for eksempel sykehjem, fengsel eller militærtjeneste, ikke bryter en kontinuitet i botidskravet? Situasjonen knytter seg både til de tilfeller hvor det oppstår et dødsfall, men også de tilfeller hvor begge parter er i live. I det følgende vil jeg ta for meg situasjonen hvor det inntreffer et dødsfall mens en av samboerne er på et sykehjem. Vurderingen vil bli den samme hva gjelder tilfellet hvor en av samboerne soner en straff i fengsel eller blir innkalt til militærtjeneste, såfremt parten har tenkt å flytte tilbake til samboernes felles bolig etter oppholdet i institusjonen.

Det foreliggende eksempelet tar for seg et samboerpar uten felles barn som har bodd sammen i 1 ½ år i sin felles bolig. Den ene part blir utsatt for en ulykke, som gjør at vedkommende har et behov for langvarig behandling ved et rehabiliteringssenter. Av praktiske grunner velger partene å endre samboerens folkeregistrerte adresse fra deres felles bolig til rehabiliteringssenteret. Adresseendringen er midlertidig, da meningen hele tiden har vært at samboeren vil flytte tilbake til parets felles bolig når oppholdet er ferdig. Som følge av komplikasjoner etter ulykken, dør imidlertid samboeren på rehabiliteringssenteret. Da samboerne her ikke oppfyller botidskravet i dal. § 8 annet ledd, vil utgangspunktet være at gjenlevende samboer må betale dokumentavgift ved overføring av avdøde samboers ideelle andel, jf. dav. § 1 første ledd, jf. dal. §§ 7 og 1. Spørsmålet blir dermed om det kan tenkes unntak som innebærer at oppholdet ved rehabiliteringssenteret ikke bryter en kontinuitet i botidskravet etter dal. § 8 annet ledd.

Dokumentavgiftsregelverket regulerer ikke den foreliggende situasjon. Vurderingen må dermed baseres på hvorvidt det foreligger tilsvarende situasjoner hvor det ovennevnte spørsmålet er regulert, og hvilken overførbar effekt det kan ha for det foreliggende tilfellet. I tilknytning til dal. § 8 annet ledd, har jeg under punkt 5.2.1.3 behandlet hva som ligger i begrepet ”samlivsbrudd”. Under det nevnte punkt ble det presisert at begrepet innebærer et endelig opphør av samboerskapet. Forarbeidene gir her eksempler på situasjoner som ikke innebærer et endelig opphør, slik som ”utdanning, arbeid, sykdom, opphold i institusjon eller lignende”⁷². Overført til det foreliggende tilfellet, trekker dette i retning av at midlertidige adresse ikke bryter en kontinuitet i botidskravet, ettersom det ikke kan anses å være et endelig opphør av samboerskapet, jf. vilkåret om ”samlivsbrudd” i dal. § 8 annet ledd. En annen lov som regulerer tilfellet når en part må oppholde seg i institusjon for en periode, er burettslagslova.⁷³ Etter brl. § 5-6 første ledd nr. 2 fremgår det at en andelseier kan overlate bruken til bostedet med godkjenning fra styret dersom ”... andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar”. I lovkommentaren til bestemmelsen fremgår det at ”Det avgjerande

⁷² Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) s. 158

⁷³ Bakgrunnen for reguleringen av overlatelse av bruken til andre, er at det oppstilles som krav for å bli eier av en sameiepart at vedkommende selv bor eller skal bo i borettslaget, jf. brl. § 5-2 første ledd.

her er at andelseigaren har tenkt å koma attende til bustaden (fråvera skal vera mellombels).”⁷⁴ Overført til vårt tilfellet, vil meningen etter oppholdet på rehabiliteringssenteret være at parten flytter tilbake til samboernes felles bolig. Adressen er kun ment å være midlertidig. Ut i fra en helhetsvurdering av det foreliggende tilfellet, trekker de beste grunner i retning av at et opphold i institusjon ikke bryter en kontinuitet i botidskravet etter dal. § 8 annet ledd. Jeg er ikke kjent med at foreliggende tilfellet er blitt forelagt tinglysingsmyndigheten. Hvilken beslutning tinglysingsmyndigheten vil komme til dersom det blir forelagt et slik tilfellet, er dermed usikkert.

6.2 Finnes det andre regler som regulerer fritak for dokumentavgift når dødsfall inntre?

Dal. § 8 annet ledd er hovedbestemmelsen som regulerer forholdet om fritak for dokumentavgift ved intern overføring av felles bolig mellom samboere når dødsfall inntre. Det er imidlertid kun de situasjoner som omhandler samboernes felles bolig, og kun hvor situasjonen omhandler ett av de to tilleggsvilkår eller at partene har felles folkeregistret adresse på dødstidspunktet som omfattes av fritaksbestemmelsen. Dersom forholdet ikke faller innunder ett av de alternative vilkår som er oppstilt i dal. § 8 annet ledd, må gjenlevende samboer som utgangspunkt betale dokumentavgift for den ideelle andel som overdras, jf. dav. § 1 og dal. § 7. Spørsmålet er her hvorvidt det finnes andre regler som omhandler fritak for dokumentavgift ved intern overføring av fast eiendom ved den ene samboers død.

6.2.1 Gjenlevende samboers ideelle arveandel etter loven

I dav. § 2 første ledd bokstav f) fremgår det at ”ideell arveandel etter loven i den enkelte eiendom ved overtagelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo” er fritatt for dokumentavgift. Hva som ligger i betydningen ”ideell arveandel etter loven” er nærmere

⁷⁴ Lilleholt, Kåre (note 260).

forklart i TADs kommentarer under punkt 3.6.⁷⁵ Det avgjørende er hva den overtagende arving ville arvet som direkte følge av arvelovens alminnelig arvegangsregler.⁷⁶ I 2008 ble et nytt kapitel, kapitel III A, tilføyd lov om arv m.m. av 03. mars 1972 nr. 5 (heretter al.). Kapitlet omhandler retten til arv og uskifte på grunnlag av samboerskap. Formålet bak innføringen av reglene var å ”styrke samboeres arverettslige vern”.⁷⁷ Etter al. § 28b fremgår det at ”Den som var sambuar med den avdøde ved dødsfallet ... har rett til arv svarande til 4 gonger grunnbeløpet i folketrygda ved dødsfallet, jamvel om det er livsarvingar etter arvelataren”. Av lovkommentaren til al. § 28b fremgår det at bestemmelsen gir gjenlevende samboer en rett til et begrenset beløp, og samboers rett til arv går på samme måte som ved ektefelles minste arv etter al. § 6 foran livsarvingens pliktdelsarv⁷⁸.

Spørsmålet blir hvorvidt al. § 28b har betydning for overføring av fast eiendom i dokumentavgiftssammenheng. I TADs kommentarer i rundskriv nr.12/2012 S på side 20 fremgår det at uttrykket ”ideell arveandel etter loven” ikke omfatter situasjoner hvor arveretten er begrenset til et gitt beløp i boet som helhet, men ”den ideelle andel i vedkommende eiendom eller eiendommer som arvingen overtar”.⁷⁹ Når det gjelder arveretten for gjenlevende ektefelle og livsarvinger, fremgår det uttrykkelig av al. § 6 at ektefellen ”har rett til fjerdeparten av arven når det er livsarvinger etter arvelataren”, og livsarvingene etter avdøde arver likt dersom det ikke fremgår noe annet av særskilte regler, jf. al. § 1. I dokumentavgiftssammenheng tilsier arvelovens regler at gjenlevende ektefelle har krav på fritak for ¼ og livsarvinger etter avdøde har krav på tilsammen ¾ ved overføring av avdødes faste eiendom, jf. dav. § 2 første ledd bokstav f). Da samboers rett til arv etter avdøde er begrenset til et kronebeløp, følger det av en naturlig forståelse av lovens ordlyd at vedkommende ikke har krav på fritak i dokumentavgiftssammenheng.

⁷⁵ Rundskriv nr.12/2012 S s. 20

⁷⁶ Rundskriv nr.12/2012 S s. 20

⁷⁷ Formålet bak innføringen fremgår av Ot.prp. nr. 73 (2007-2008) s. 5 og av Innst. O. nr. 14 (2008-2009) s. 2.

⁷⁸ Asland, John (note 158-159)

⁷⁹ Rundskriv nr.12/2012 S s. 20

Tilsvarende forståelse er lagt til grunn i TADs kommentarer under punkt 3.6 siste avsnitt. Det fremgår under nevnte punkt at ideell arveandel i dav. § 2 første ledd bokstav f) omfatter kun de tilfeller hvor arveretten i loven er angitt som brøkdel. Videre fremgår det uttrykkelig at ettersom samboers arv er begrenset til 4 ganger folketrygdens grunnbeløp, vil samboer i dokumentavgiftssammenheng *ikke være fritatt for avgift* ved overføring av avdøde samboers faste eiendom.⁸⁰ TADs uttalelse vedrørende samboers rettslig stilling i dokumentavgiftssammenheng er i overensstemmelse med forarbeidene til al. § 28b hvor det fremgår at innføringen av de arverettslige regler for samboere ikke tilsvarer en fullstendig likestilling med ektefeller i arverettslig sammenheng, og videre at bestemmelsene kun gjelder ”begrensede arverettslige rettigheter”⁸¹. Ut i fra det ovennevnte vil situasjonen bli at ved overføring av fast eiendom fra avdøde til gjenlevende samboer, må vedkommende betale full dokumentavgift hvis ikke reglene i dal. § 8 annet ledd kommer til anvendelse. Sistnevnte bestemmelse kan kun påberopes ved felles bolig, i motsetning til for eksempel felles fritidsbolig, næringseiendom eller ubebygget tomt.

Statens kartverk mottok nylig en forvaltningsklage som omhandlet samboers rettslige stilling i dokumentavgiftssammenheng etter al. § 28 b. Dette er den første forvaltningsklage Statens kartverk har mottatt vedrørende det nevnte tilfellet. Saken ble oversendt TAD den 12.03.2012, men per dags dato er det ikke avsagt noe klagevedtak. Klager anfører at vedkommende skulle fått fradrag i dokumentavgiftsgrunnlaget for samboerens arverett etter loven, jf. arveloven § 28 b. Begrunnelsen for anførselen er at vedkommende mener at legalarv er unntatt for dokumentavgift. Hvorvidt klager vil få medhold i saken er fortsatt uavklart. TADs kommentarer i rundskriv nr.12/2012 S på side 22 trekker imidlertid i retning av at klager ikke vil bli gitt medhold i sitt krav, da direktoratet uttrykkelig har fastslått at samboeres arverett ikke vil komme til fradrag i dokumentavgiftssammenheng ved overføring av avdøde samboers faste eiendom. Det er kun dersom det er tale om felles

⁸⁰ Rundskriv nr.12/2012 S s. 22

⁸¹ Innst. O. nr. 14 (2008-2009) s. 2

bolig at samboerne kan oppnå fritak for dokumentavgift, som for øvrig ikke er tilfellet i den foreliggende sak for TAD.

I tillegg til al. § 28 b, oppstiller al. § 28 c en bestemmelse som regulerer gjenlevende samboers rett til å overta felles bosted. Spørsmålet blir tilsvarende om bestemmelsen får betydning for samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling. Etter al. § 28c fremgår det at dersom gjenlevende samboer skal ha rett til å overta felles bolig, må gjenlevende samboer være i den stilling at vedkommende "... har, har hatt eller ventar felles barn med den avdøde". Etter Stortingets vedtak om dokumentavgift § 2 første ledd bokstav f) er det kun "ideell arveandel etter loven" som er fritatt for dokumentavgift. Som presentert ovenfor, er gjenlevende samboers rett til arv begrenset til et visst kronebeløp iht. al. § 28b. Det at al. § 28c gir gjenlevende samboer en rett til å overta deres felles bolig hvis visse vilkår er oppfylt, har dermed ingen betydning for dokumentavgiftsreglene. Ved overføring av den felles bolig vil det derfor i utgangspunktet måtte svares dokumentavgift når man utelukkende ser på arvelovens regler og dal. § 2 første ledd bokstav f). Imidlertid vil dal. § 8 annet ledd komme til anvendelse dersom al. § 28c er oppfylt. Bakgrunnen er at det er de samme vilkår mht. felles bolig og felles barn som oppstilles i begge bestemmelser. Overføringen av deres felles bolig i det foreliggende tilfellet vil av de nevnte grunner være fritatt for dokumentavgift etter dal. § 8 annet ledd.

En sammenfatning av det som er presentert ovenfor viser at det etter forvaltningspraksis må svares dokumentavgift for gjenlevende samboers ideelle arveandel etter loven.

6.2.2 Gjenlevende samboer er oppført som testamentarving i avdøde samboers testament

I Stortingets vedtak i rundskriv nr. 12/2012 S om dokumentavgift er det foretatt noen endringer i forhold til rundskriv nr. 12/2011 S. Det er blant annet innført en ny bokstav j under § 2 første ledd i vedtak om dokumentavgift. Etter dav. § 2 første ledd bokstav j) er det bestemt at "overføring av hjemmel til fast eiendom til testamentarving dersom

overføring av hjemmel til ny erverver tinglyses samme dag” er fritatt for dokumentavgift. Unntaket innebærer at gjenlevende samboer i visse situasjoner er gitt fritak for dokumentavgift såfremt vedkommende er testamentarving etter avdøde. Bestemmelsen er til forskjell fra dal. § 8 annet ledd ikke begrenset til kun å omfatte samboernes felles bolig, men kommer til anvendelse ved enhver overføring av fast eiendom.

Den alminnelige fremgangsmåte ved overføring av fast eiendom ved dødsfall er at tinglysingsrekvirenten fyller ut en hjemmelserklæring i forbindelse med arv, skifte eller uskifte, jf. forskrift om tinglysing § 2 første ledd bokstav f). Dersom overtagende ikke er direkte arving etter avdøde, må det svares dokumentavgift for den del vedkommende ikke ville arvet etter loven. Dette fremgår uttrykkelig av dav. § 1 første ledd og § 2 første ledd bokstav f) hvor den sistnevnte bestemmelse kun gir fritak for ”ideell arveandel etter loven”.⁸² Imidlertid er testamentarving gitt en særskilt posisjon i dav. § 2 første ledd bokstav j).⁸³ Den nye bestemmelsen gir gjenlevende samboer som er oppført som testamentarving etter avdøde, fritak for dokumentavgift dersom eiendommen blir solgt direkte videre til ny eier. Dette innebærer at det ved tinglysing av hjemmelserklæring i forbindelse med skifte etter avdøde også må vedlegges et skjøte som overdrar eiendommen videre. Både hjemmelserklæring og skjøtet må sendes inn samme dag, da det er et krav om samtidig overføring for at bestemmelsen skal komme til anvendelse.⁸⁴

Et eksempel følger for å klargjøre hvilke situasjoner som omfattes av bestemmelsen. Gjenlevende testamentarvende samboer utsteder en hjemmelserklæring som overfører avdødes ideelle andel av sin fritidseiendom til seg. Her vil det blir beregnet full dokumentavgift på 2,5 % etter dav. § 1 første ledd og dal. § 7 da fritaksbestemmelsen i dal. § 8 annet ledd ikke kommer til anvendelse ved overføring av fritidseiendom. En uke

⁸² Når dav. § 2 første ledd bokstav f) viser til ”...loven”, menes lov om arv av 03. mars 1972 nr. 5.

⁸³ Dav. § 2 første ledd bokstav j) omfatter alle som arver etter testament, ikke bare samboere.

⁸⁴ Dette fremgår forutsetningsvis av dav. § 2 første ledd bokstav j) hvor det fremgår at overføringene av den faste eiendom må ”... tinglyses samme dag”. Videre fremgår det i Prop. 1 LS (2011-2012) s. 102 at hensynet bak innføring av samtidighetskravet i bestemmelsen er å ”motvirke muligheten for unndragelser av avgift...”.

senere, blir hele eiendommen solgt videre. Det vil da på nytt bli beregnet dokumentavgift basert på eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. Rt. 2008 s. 1160. Eksempelet viser at det vil måtte betales dokumentavgift for overdragelse av den faste eiendom to ganger da det her er tale om to forskjellige overføringer.

Stortingets vedtak om dokumentavgift § 2 første ledd bokstav j) åpner for at det i tilsvarende situasjoner er mulig å betale dokumentavgift kun en gang. Formålet bak unntaket er å sette testamentarving i samme økonomiske situasjon uavhengig om overføring av den faste eiendom skjer ved privat eller offentlig skifte.⁸⁵ Vilkåret for å oppnå fritak for dokumentavgift ved første overføring av den faste eiendom er at hjemmelserklæringen og skjøtet ”tinglyses samme dag”. Iht. TADs kommentarer under punkt 3.8 fremgår det at kravet til tinglysing ”samme dag” er absolutt.⁸⁶ Bakgrunnen for oppstilling av kravet til samtidig videresalg av den faste eiendom er i forarbeidene gjengitt som en sikkerhet for å hindre unndragelser av dokumentavgift.⁸⁷ Bestemmelsen innebærer at dersom testamentarving ønsker å selge eiendommen videre, er det økonomisk gunstig for vedkommende å vente med å overføre eiendommen til seg selv før det videre salg er avklart og også skjøtet er klart for tinglysing. For gjenlevende samboer vil vedkommende derfor slippe å betale dokumentavgift for den del av eiendommen som testamenteres bort til han eller henne, og dermed ikke ha noen økonomiske utgifter i avgiftssammenheng ved den faste eiendom. Dersom testamentarvende samboer derimot ønsker å bli sittende med tidligere felles bolig, må vedkommende som utgangspunkt⁸⁸ betale dokumentavgift for avdødes ideelle andel av den felles bolig, inkludert den del som er testamentert til han eller henne via avdødes testament. Årsaken er at det i det foreliggende tilfellet ikke skjer en overføring til ”ny erverver” i den betydning dal. § 2 første ledd bokstav j) tar sikte på å omfatte.

⁸⁵ Prop. 1 LS (2011-2012) s. 102. Formålet med bestemmelsen er gjengitt i Toll- og avgiftsdirektoratets kommentarer under punkt 3.8 s. 22 i rundskriv nr.12/2012 S.

⁸⁶ Rundskriv nr. 12/2012 S s. 22

⁸⁷ Prop. 1 LS (2011-2012) s. 102

⁸⁸ Såfremt de øvrige fritaksformene i dal. § 8 annet ledd ikke kommer til anvendelse.

6.2.3 Tinglysingsloven § 38a

Situasjonen er her at gjenlevende samboer har solgt den faste eiendom videre til en tredjepart. Det er ikke tinglyst hjemmelsovergang, verken fra avdøde samboer til gjenlevende samboer eller fra gjenlevende samboer til den nye eier. Gjenlevende samboer oppfyller ikke kriteriene for å oppnå fritak for dokumentavgift etter dal. § 8 annet ledd. Vedkommende arver avdøde samboer i henhold til testament, men samtidig tinglysing av hjemmelserklæring og skjøte skjer ikke. Praksis viser at eiendomsmeglere i henhold til sine vedtekter er pålagt å få tinglyst et sikringspantedokument, og dermed kan ikke kravet om tinglysing ”samme dag” etter dav. § 2 første ledd bokstav j) bli oppfylt. Utgangspunktet er dermed at det må betales dokumentavgift for begge hjemmelsoverføringene, jf. dav. § 1 første ledd.

Etter tgl. § 38a kan ny eier, dersom vedkommende kan sannsynliggjøre at han eller hun er rette eier i dag, samt sannsynliggjøre hvem som har vært eiere i de siste 20 år, kreve grunnbokshjemmel etter kunngjøring. Bestemmelsen er ingen subsidiær regel.⁸⁹ Dette innebærer at den nye eier kan direkte kreve grunnbokshjemmel etter tgl. § 38a. Så fremt vilkårene i bestemmelsen er oppfylt, vil det bli tinglyst et skjøte som overdrar hjemmelen til den faste eiendom direkte over til ny eier. Det vil da kun bli beregnet dokumentavgift av den §38a-attest som tinglysingsmyndigheten utsteder. Gjenlevende samboer vil således slippe å betale dokumentavgift for den midlertidige hjemmelsovergang av den faste eiendom til seg.

6.3 Sammenfatning av gjenlevende samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling

Som det har blitt presentert ovenfor, viser dokumentavgiftsreglene at gjenlevende samboer kan oppnå fritak for dokumentavgift i fire ulike situasjoner. Det er verdt å merke seg at dersom gjenlevende ektefelle ønsker å bli sittende som eier til den faste eiendom, er det kun samboernes felles bolig som gir grunnlag for fritak. For andre typer av fast eiendom vil

⁸⁹ Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 426

det i utgangspunktet måtte betales dokumentavgift etter de vanlige dokumentavgiftsreglene i henhold til dav. § 1 første ledd.

For det første vil gjenlevende samboer oppnå fritak for dokumentavgift dersom samboerne hadde felles folkeregistrert adresse på dødsfallstidspunktet, jf. dal. § 8 annet ledd siste punktum. Dette forutsetter at de kumulative vilkår i bestemmelsen er oppfylt. Ut i fra en vurdering av dokumentavgiftsreglene vil dette være den mest sikre situasjonen et samboerpar kan oppnå fritak på, da kravet kun er at partene har registrert felles adresse den dagen dødsfallet inntreffer.

Dersom samboerne ikke hadde felles folkeregistrert adresse på dødsfallstidspunktet, kan gjenlevende samboer oppnå fritak for dokumentavgift etter de øvrige regler i dal. § 8 annet ledd. Kravet er da at samboerne enten har hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år forut for samlivsbruddet, eller dersom samboerne har, har hatt eller venter felles barn, jf. dal. § 8 annet ledd. For å oppnå fritak for dokumentavgift, må det som omtalt tidligere, ikke gå særlig lang tid mellom opphør av samboerskapet og hjemmelsovergangen.

For det tredje gir dav. § 2 første ledd bokstav j) en begrenset rett til fritak hvor gjenlevende samboer står oppført som testamentarving. Det siste tilfellet hvor gjenlevende samboer kan oppnå fritak for dokumentavgift er regulert i tgl. § 38a. Såfremt vilkårene i bestemmelsen er oppfylt, kan gjenlevende samboer oppnå fritak for dokumentavgift hva gjelder hjemmelsoverføring fra avdøde samboer til seg.

7 ALTERNATIV FREMGANGSMÅTE FOR Å OPPNÅ FRITAK FOR DOKUMENTAVGIFT

Lovbestemmelsene som behandler spørsmålet om hvilke tilfeller som oppnår fritak for dokumentavgift er uttømmende regulert i dokumentavgiftsregelverket. Spørsmålet blir hvorvidt det finnes en alternativ fremgangsmåte samboerne kan benytte for å oppnå fritak for dokumentavgift.

Dersom tinglysingsrekvirenten er usikker eller klar over at fritaksbestemmelsene for dokumentavgift ikke kommer til anvendelse, er vedkommende gitt mulighet til å kreve dokumentet dagbokført, jf. tgl. § 7 andre ledd siste punktum. At dokumentet er dagbokført betyr i denne sammenheng at dokumentet er foreløpig innført i grunnboken. Dersom tinglysingsmyndigheten etter en vurdering av det foreliggende tilfellet kommer frem til at vilkårene for å oppnå fritak for dokumentavgift ikke er tilstede, vil dokumentet bli nektet tinglyst etter tgl. §§ 7 og 8. Ved nektelse at dokumentet, har tinglysingsrekvirenten imidlertid mulighet til å anke tinglysingsnektelsen, jf. tgl. § 9. Dette innebærer at tinglysingsnektelsen ved anke vil kunne overprøves av domstolene.

En annen fremgangsmåte, som i praksis er den mest brukte, er at samboerne påklager fastsettelsen av dokumentavgiften til TAD som er klageinstansen for vedtak som omhandler dokumentavgift, jf. dal. § 7 tredje ledd og daf. § 1-5. Etter en gjennomgang av flere forvaltningsvedtak avsagt av TAD, ser man at det er ytterst sjelden at tinglysingsrekvirenter får medhold i sine krav. Årsaken til dette er uvisst, men etter min mening synes dette å være et resultat av direktoratets lojalitet til sitt eget rundskriv. TAD har i flere avgjørelser, blant annet TADs brev datert 16.09.11 med referanse 11/34710, uttalt viktigheten av å holde seg til dokumentavgiftslovens ordlyd og at dokumentavgiftsregelverket ikke åpner opp for unntak fra de vilkår som er oppstilt i fritaksbestemmelsen. Det at tinglysingsmyndigheten forholder seg til direktoratets rundskriv og forvaltningsvedtak i tvilstilfeller, samt ønsket om en enhetlig praksis vil nok i

stor grad prege samboere sin rettsstilling i å få gjennomslag for en klage vedrørende tolkingen av vilkårene.

En sentral forskjell mellom de to nevnte fremgangsmåter, er at TAD behandler kun dokumentavgiftssaker hvor tinglysingsmyndigheten på forhånd har fastsatt avgiftsgrunnlaget etter skjønn i henhold til tgl. § 7 tredje ledd.⁹⁰ Det blir således en vurdering av dokumentavgiftsbeløpet. Overført til samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling innebærer dette at de ikke gis medhold i påberopelsen om fritak for dokumentavgift, og tinglysingsmyndigheten fastsetter derfor et avgiftsgrunnlag basert på den antatte markedsverdien for den faste eiendom. Den andre fremgangsmåten som gir samboere en mulighet til å anke tinglysingsnektelsen etter tgl. § 9, tar imidlertid sikte på en helt annen situasjon. Her gis samboere en mulighet til å få prøvd rettsreglene som regulerer samboernes dokumentavgiftsrettslige stilling, og domstolens vurdering vil bli mer konsentrert rundt jusen som åpner for tolking av de enkelte vilkår i fritaksbestemmelsen.

Dersom situasjonen er usikker i forhold til hvorvidt tilfellet faller innunder fritaksbestemmelsene i dokumentavgiftsregelverket, vil derfor den mest hensiktsmessige fremgangsmåte for samboerne synes være å kreve dokumentet dagbokført etter tgl. § 7 andre ledd siste punktum. Dette under forutsetning at samboerne faktisk er av den oppfatning at overføringen burde falle innunder en av fritaksbestemmelsene. Partene vil her få prøvd sine pretensjoner og sannsynligheten for å få gjennomslag for omgjøring av tinglysingsnektelsen må antas å være høyere enn å få gjennomslag for omgjøring av dokumentavgiftsvedtak hos TAD. Resonnementet er i stor grad basert på TADs lojalitet til sitt eget rundskriv og det faktum at en domstolsbehandling åpner for tolking av dokumentavgiftsregelverkets rekkevidde og hvorvidt tvilstilfeller faller innunder vilkårene i fritaksbestemmelsen.

⁹⁰ Høgetveit Berg m.fl. (2009) s. 96

Det neste spørsmålet blir hvorvidt samboernes bruk av domstolsbehandling faktisk er en hensiktsmessig alternativ fremgangsmåte for å oppnå fritak for dokumentavgift. Jeg er ikke kjent med at det per dags dato er noen tilfeller om samboers dokumentavgiftsrettslige stilling som er blitt behandlet av domstolene. Årsaken til den manglende domstolsbehandling lar seg ikke lett besvare, men meget kan tale for at manglende kunnskap om partenes mulighet til å få behandlet tilfellet i domstolene kan være en hovedårsak. I tillegg er det nærliggende å anta at partene innretter seg etter vanlig forvaltningspraksis, som er påklaging av dokumentavgiftsvedtaket til TAD. Det økonomiske aspektet om hvorvidt det er lønnsomt for partene å bringe saken inn for domstolene er også en faktor av betydning. Selv om det trolig ikke foreligger rettspraksis som omhandler det aktuelle tema, viser to kjennelser fra Borgarting lagmannsrett at domstolsbehandling kan være en hensiktsmessig alternativ fremgangsmåte når samboerne ønsker å få vurdert sin dokumentavgiftsrettslige stilling. Begge kjennelsene, LB-2008-159467 og LB-2007-167696 gjaldt spørsmålet om rettmessigheten av Kartverkets tinglysingsnektelse etter dal. § 7. Selv om Statens kartverk fikk medhold i begge kjennelsene vedrørende deres lovforståelse, utelukker ikke domstolene at unntakstilfeller kan forekomme da de avslutningsvis i begge kjennelsene uttaler at ”heller ikke kan konkrete rimelighetsvurderinger tilsi unntak fra avgiftsplikten”.

8 AVSLUTNING

Ettersom flere personer i dagens samfunn velger å leve i et samboerskap fremfor et ekteskap, vil det stadig dukke opp nye rettslige problemstillinger som lovgiver kontinuerlig bør ta stilling til. Samboeres dokumentavgiftsrettslige stilling innenfor fast eiendoms rettsforhold er de senere år blitt mer og mer likestilt med ektefeller. Selv om oppgaven har vist at det ofte vil dukke opp tvilstilfeller når tinglysingsmyndigheten i dets arbeid skal ta stilling til dokumentavgiftsspørsmål, er dette ikke noe som kan karakteriseres som særegent innenfor kun det aktuelle rettsområdet. Et spørsmål om hvorvidt det har meldt seg et behov for endring av fritaksbestemmelsene, er derfor et vanskelig spørsmål å besvare. Det vil innenfor samtlige rettsområder alltid være tvilstilfeller som dukker opp, og et krav til lovgiver om å forutse alle tenkelige situasjoner kan vanskelig sies å kunne oppstilles.

Likevel har oppgaven vist at det foreligger et behov for å få lovgiver inn på banen. For det første er de forarbeider som foreligger, svært knappe i sin utdypning. I det fleste tilfeller fremgår det ikke mer enn det som er innført i selve lovteksten. Konsekvensen av mangelfulle forarbeider gjør at tinglysingsmyndigheten stadig blir stilt i situasjoner hvor det er vanskelig å begrunne hvorfor ett samboerpar får fritak for dokumentavgift, mens andre samboere ikke får. Ved å få lovgiver til å gi mer utførlige utdypninger av de enkelte vilkår, vil dette lette tinglysingsmyndigheten i dets arbeid når det skal tas stilling til hvilke tilfeller som faller innunder fritaksreglene. For det andre kan de innførte fritaksreglene synes å virke som et resultat av et politisk press som har ført til en hastebeslutning ved utformingen av bestemmelsene. Viktigheten av klare vilkår som regulerer samboeres rettslige stilling i dokumentavgiftssammenheng, viser seg ved at samboere er en vanskelig definerbar gruppe. Likevel viser enkelte situasjoner hvor vanskelig det kan være å begrunne hvorfor et samboerpar ikke oppnår fritak for dokumentavgift når man ser på formålet bak innføringen til fritaksbestemmelsene.

9 Litteraturliste

9.1 Bøker

Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech (2009):

Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech. *TINGLYSING. Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 med kommentarer*. 1. utgave, 1. opplag 2009.

9.2 Lavsregister

- 1995 Forskrift om *tinglysing* av 3. november 1995 nr. 875
- 1992 *Lov om avhending av fast eiendom* (avhendingslova) 3. juli 1992 nr. 93
- 1991 *Lov om ekteskap* (ekteskapsloven) av 04. juli 1991 nr. 47
- 1984 *Lov om gjeldsforhandling og konkurs* (konkursloven) av 08. juni 1984 nr. 58
- 1982 *Lov om rettsgebyr* (rettsgebyrloven) av 17. desember 1982 nr. 86
- 1980 *Lov om pant* (panteloven) av 8. februar 1980 nr. 2
- 1975 *Lov om dokumentavgift* (dokumentavgiftsloven) av 12. desember 1975 nr. 59
 Forskrift om *dokumentavgift* av 16. desember 1975 nr. 1
- 1972 *Lov om arv* (arveloven) av 03. mars 1972 nr. 5
- 1970 *Lov om folkeregistrering* (folkeregistreringsloven) av 16. januar 1970 nr. 1
- 1935 *Lov om tinglysing* (tinglysingsloven) av 7. juni 1935 nr. 2
- 1814 *Grunnloven* av 17. mai 1814

9.3 Forarbeider

NOU 1975:34 *Dokumentavgift*

Prop. 1 LS (2011-2012) *Skatter, avgifter og toll 2012*

Ot.prp. nr. 1 (2008-2009) *Skatte- og avgiftsopplegget 2009 – lovendringer*

Innst. O. Nr. 14 (2008-2009) *Innstilling fra justiskomiteen om lov om endringer i arveloven m.v.*

Ot.prp. nr. 73 (2007-2008) *Om lov om endringer i arveloven mv.*

Ot.prp. nr. 1 (2006-2007) *Skatte- og avgiftsopplegget 2007 – lovendringer*

Innst. S. nr. 210 (2005-2006) *Innstilling fra finanskomiteen om forslag fra*

stortingetsrepresentantene Hans Olav Syversen og May-Helen Molvær Grimstad om å fjerne dokumentavgift når samboere med felles barn selger bolig til hverandre. Dokument nr. 8:65 (2005-2006)

Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) *Om lov om tinglysing*

9.4 Rettsavgjørelser

Høyesterettsavgjørelser

Rt. 2008 s. 1160

Rt. 2004 s. 883

Underrettsavgjørelser

Borgarting lagmannsrett, LB-2007-167696

Borgarting lagmannsrett, LB-2008-159467

9.5 Toll- og avgiftsdirektoratet

Toll- og avgiftsdirektoratets rundskriv:

DOKUMENTAVGIFT 2012. Rundskriv nr. 12/2012 S. Oslo 1. januar 2012.

Toll- og avgiftsdirektoratets forvaltningsvedtak

TADs brev datert 16.09.11 med referanse 11/34710

TADs brev datert 27.01.10 med referanse 10/09693

TADs brev datert 16.10.07 med referanse 2007/01552

Andre dokumenter

Tollvesenets rundskriv – *Endringer i regelverket om dokumentavgift*. 29. januar 2007.

Saksnummer: 2006/030209;

http://www.toll.no/templates_TAD/CircularLetter.aspx?id=120416&epslanguage=no

Forvaltningsklage sendt til toll- og avgiftsdirektoratet 12. mars 2012. *Arveloven 28b*.

9.6 Lovkommentar

Asland, John. *Kommentar til arveloven § 28b* (note 158-159). Gyldendal rettsdatas nettversjon.

Lilleholt, Kåre. *Kommentar til burettslagslova § 5-6 første ledd nr. 2* (note 260). Gyldendal rettsdatas nettversjon.

9.7 Nettdokumenter

Statens kartverk sin nettside:

<<http://www.statkart.no/nor/Tinglysing/>>

